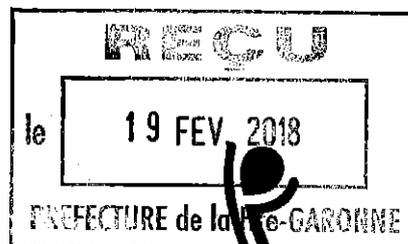


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PECHABOU



commune de  
Pechabou

**P.L.U.**

**2<sup>ème</sup> Modification simplifiée du Plan Local  
d'Urbanisme**

**2 – Règlement écrit**

Modification  
simplifiée du P.L.U :

Approuvée le

**15/02/2018**

Exécutoire le

**19/02/2018**

Visa

Date: **20/02/2018**

Signature :

**Dominique SANGAY**

MAIRE



16, av. Charles de Gaulle

Bâtiment n° 8

31130 BALMA

Tél : 05 34 27 62 28

Fax : 05 34 27 62 21

Mél : [paysages@orange.fr](mailto:paysages@orange.fr)



## **DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION** Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de PECHABOU. **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**1. Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :**

- R.111.2, relatif à la salubrité et la sécurité publique,
- R.111-4, relatif à la préservation des vestiges archéologiques,
- R.111.15, relatif à la préservation de l'environnement,
- R.111-21, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

**2. Sont notamment repérés au plan de zonage selon la légende**

- Les sites archéologiques.
- Les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- La zone inondable du de PPRn inondation approuvé l'Hers mort moyen
- En légende écrite, les secteurs dans lesquels en application du 4° du II de l'article L.123-1-5 un pourcentage des programmes de logements<sup>1</sup> doit être affecté à des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'état, en application des objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat du Sicoval.
- Des éléments de paysages à protéger repérés au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5
- Des cônes de vue à préserver

**3. Les servitudes d'utilité publique et la zone de bruit**

Les servitudes d'utilité publique sont mentionnées dans l'annexe 6a et reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique (Annexe 6a1)

Un plan des périmètres particuliers (pièce n°M/4-M5/4) repère de part et d'autre de la RD 813 classée infrastructure sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une zone de bruit à l'intérieur de laquelle les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes spécifiques d'isolement acoustique.

---

<sup>1</sup> cf rapport de présentation paragraphe 3

#### **4. Autorisation ou déclaration préalable :**

Par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2007 l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (R 421-12 du code de l'Urbanisme), ainsi que pour l'installation de tout panneau publicitaire.

Par délibération en date du 3 octobre 2008, le conseil municipal a institué sur l'ensemble du territoire communal l'obligation de solliciter un permis de démolir préalablement à tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (R.421-27 du code de l'Urbanisme).

**5. Droit de préemption urbain :** la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune,

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

1. Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre U ; elles comprennent :

- la zone UA divisée en deux secteurs UAa et UAb,
- la zone UB, comprenant deux secteurs UBa, UBb, UBc
- la zone UC divisée en quatre secteurs UCa, UCb, UCc et UCd,
- la zone UD

2. Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par le sigle AU. Elles comprennent :

- la zone 3AU
- la zone AU0.

3. La zone agricole est repérée au document graphique par le sigle A. Elle comprend un secteur Ah

4. La zone naturelle est repérée au document graphique par un sigle commençant par la lettre N. Elle comprend un secteur Nh et un secteur NL.

### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Aux termes de l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **ARTICLE 6 -INSTALLATIONS DIVERSES**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres....doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visibles possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

## **Caractère de la zone** *(Ce préambule n'a pas de valeur normative)*

Elle recouvre une superficie d'environ 5,2 hectares. D'une part, elle correspond au centre ancien relativement dense de la commune composé majoritairement de bâtiments d'aspect traditionnel. Les constructions sont essentiellement organisées en ordre continu le long des voies. Cette zone accueille l'habitat collectif récent ainsi qu'une partie des équipements publics. D'autre part, elle comprend l'espace de centralité plus récent constitué par la Mairie et le parc du Merlet. Cette centralité doit être renforcée par l'accueil d'un immeuble collectif autour d'un espace public. Elle présente une certaine diversité des fonctions urbaines puisqu'elle regroupe un ensemble d'équipements et de services publics. L'ensemble de la zone UA est concerné par l'obligation de mixité sociale dans le cadre de la réalisation de programme d'habitat avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les programmes de logements <sup>□□</sup> égaux ou supérieurs à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Cette zone est divisée en 2 secteurs :**

- le secteur UAa correspond au centre ancien de la commune autour de l'église et de la halle.
- le secteur UAb accueille des équipements publics tels que groupe et restaurant scolaires, mairie, crèche, médiathèque, ... et les immeubles collectifs récents. Le secteur peut accueillir des constructions supplémentaires sur quelques terrains résiduels.

Cette zone est quasiment en totalité desservie par l'assainissement collectif. **Rappel :** Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2008, selon les dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2007, selon les dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Sont repérés au plan de zonage selon la légende, au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5, des éléments de paysages à protéger

Est repérée au plan des périmètres particuliers (pièce n°M/4-M5/4), de part et d'autre de la RD 813 classée infrastructure sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une zone de bruit à l'intérieur de laquelle les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes spécifiques d'isolement acoustique.

## **Les dispositions réglementaires de cette zone ont pour objectifs essentiels :**

- de conforter la diversité des fonctions urbaines et des typologies d'habitat,
- de préserver et mettre en valeur le bâti ancien du noyau villageois.

## **ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changements d'affectation entraînant la création d'activités soumises au régime des installations classées.
- 2 Les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs
- 3 Les carrières.

## **ARTICLE UA-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sur l'ensemble de la zone, en application du 4° d u II de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, il est demandé un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les programmes de logements<sup>3</sup>égaux ou supérieurs à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La conception des projets d'aménagement d'ensemble doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant :
  - la construction de bâtiments économes en énergie,
  - la gestion de l'environnement sonore,
  - l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau.
- Toute construction ou installation devra respecter les dispositions du PPR sécheresse approuvé.

## **ARTICLE UA-3 : CONDITIONS ACCES ET VOIRIES**

### 1. Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fond voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie, sans jamais être inférieurs à 4 mètres.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- 1.4. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur la voie publique.

### 2. Voirie nouvelle

- 2.1. Les voies doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale par un dispositif de retournement ayant un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

---

3

*cf rapport de présentation paragraphe 3*

3. Pistes cyclables et chemins piétons L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

#### **ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

2. Réseau d'assainissement :

2.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.2. Eaux usées Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

2.3. Eaux pluviales Toute construction doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge, après accord des services compétents, les dispositifs appropriés permettant l'écoulement différé des eaux pluviales dans un réseau public.

3. Réseaux divers :

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

#### **ARTICLE UA 5**

Supprimé par la loi ALUR.

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

1. Dans le secteur UAa :

1.1. Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques.

1.2. Lorsqu'une construction existe à l'alignement, les prescriptions énoncées au paragraphe 1 ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions venant à l'arrière.

1.3. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants peuvent être effectués en conservant le même recul que celui du bâtiment existant.

2. Dans le secteur UAb, les implantations de constructions doivent se faire à une distance de 4 mètres minimum à compter de la limite d'emprise publique.

3. Les annexes à l'habitation, les piscines non couvertes et leurs équipements de superstructure

(chaufferie, vestiaires,...) seront implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 1,5 mètre.

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1. Dans le secteur UAa :**

1.1. Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque la largeur de l'unité foncière est supérieure à 12 mètres, il est admis que toute construction soit implantée sur une des limites latérales.

1.2 Au-delà de la bande de 15 mètres évoquée ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2. Dans le secteur UAb : Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

### **3. D'autres implantations sont admises :**

3.1. Les piscines non couvertes et leurs équipements de superstructures (chaufferie, vestiaires,...) seront implantés à une distance minimum de 1,5 mètre de la limite séparative.

3.2. Les équipements publics ou d'intérêt collectif seront implantés à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, à moins que les bâtiments à construire ne s'implantent sur une ou plusieurs limites parcellaires.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article est sans objet.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Cet article est sans objet.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pentes, acrotères comprises dans le cas de toiture terrasse.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.
3. La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général,...
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, et celle enfin du caractère de la région.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

2. Couleurs et matériaux Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune. Les enduits grossiers doivent être teintés.

### 3. Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux. La construction de balcons en saillie est interdite.

4. Ouverture Dans le cas de constructions comportant un sous-sol, aucune ouverture n'est admise sauf celle desservant l'accès au garage. Dans le cas d'un accès véhicule et piétonnier, les ouvertures doivent être obligatoirement situées sur la même façade.

### 5. Toitures

5.1. Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou tuile de surface courbe. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

5.2. D'autres types de couverture sont admis dans les cas suivants :

- pour les bâtiments publics ou à usage sportif,
- pour les vérandas,
- dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire.

5.3. Les toitures-terrasses ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

Elles ne couvriront la totalité du bâtiment, sauf dans le cas de toiture végétalisée.

Les ouvrages dédiés aux économies d'énergie, tels que les panneaux solaires, devront être obligatoirement implantés sur des toitures en pentes.

5.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

## 6. Clôtures

6.1. La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. Elle ne pourra pas excéder 2 mètres.

6.2. Le long des voies

Les clôtures doivent être constituées :

- par des grilles doublées ou non de haies vives ou des rideaux d'arbustes,
- les parties maçonnées ne peuvent excéder une hauteur de 0,60 mètres, sauf au niveau des portails, portillon et coffrets. Elles peuvent être surmontées ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Les enduits seront d'une couleur identique à l'habitation ou en briques foraines.

La partie maçonnée des clôtures doit être d'une couleur identique sur l'ensemble de l'opération.

6.3. En limite séparative

Non réglementé

## 7. Mouvement de terre et murs de soutènement

7.1. Les mouvements de terre sont interdits. La conception des constructions doit prendre en compte le profil initial du terrain et la position des réseaux gravitaires. Sont tolérés :

- les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol,
- les déblais et remblais autour des piscines n'excédant pas 1 mètre. Ces adaptations ne doivent pas créer de dénivelés sur les limites séparatives.

7.2. Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieure à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était avant aménagement. La hauteur maximale cumulée avec la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

## 8. Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

9. Annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : non réglementé

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions de plus de 100 m<sup>2</sup> des constructions existantes et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.

3. Pour les constructions à destination artisanale ou commerciale, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

4. Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

4.1 Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4.2 Bureaux Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4.3 Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

4.4 Equipement hôtelier et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

4.5 Artisanat

Il est exigé une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou dans le cas d'un établissement recevant du public, une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'accueil du public.

4.6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

## ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces boisés classés : Cet article est sans objet.

2. Espaces libres et plantations existantes :

2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

2.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3 - Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

## ARTICLE UA 14

Supprimé par la loi ALUR.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

## **Caractère de la zone** *(ce préambule n'a pas de valeur normative)*

Cette zone s'étend sur une superficie de 81 hectares environ. Elle correspond essentiellement aux extensions successives de l'urbanisation sous forme pavillonnaire. Elle englobe les secteurs d'habitat situés autour du centre ancien dans les coteaux, ainsi que ceux situés dans la plaine de l'Hers Mort. Cette zone présente de faibles capacités d'accueil supplémentaires.

Elle comprend également certains équipements publics existants disséminés.

Cette zone est desservie dans sa quasi-totalité par le réseau d'assainissement collectif. Seuls deux secteurs de taille restreinte ne seront pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

La zone UB correspond au territoire d'extension de l'urbanisation essentiellement à travers des opérations d'aménagement d'ensemble.

L'ensemble de la zone UB est concernée par l'obligation de mixité sociale au titre du 4° du II de l'article L.123-1-5 afin de permettre la réalisation de programmes d'habitat avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les programmes supérieurs ou égaux à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Cette zone comprend trois secteurs :**

- le secteur UBa correspond à l'extension de l'habitat réalisée de façon diffuse. Ce secteur couvre quelques terrains disponibles.
- le secteur UBb où l'assainissement restera autonome. La surface minimale des terrains constructibles doit être de 2500 m<sup>2</sup> sauf cas de desserte par un réseau d'assainissement collectif.
- le secteur UBc située dans la plaine de l'Hers où les constructions doivent avoir un plancher bas surélevé de 0,50 mètres en raison des risques de submersion du secteur par remontée de la nappe phréatique.

## **Rappel :**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2008, selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2007, selon les dispositions de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.
- Sont repérés au plan de zonage selon la légende :
  - la zone inondable de l'Hers mort moyen et de ses affluents
  - au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5, des éléments de paysages à protéger
  - Est repérée au plan des périmètres particuliers (pièce n°M/4-M5/4), de part et d'autre de la RD 813 classée infrastructure sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une zone de bruit à l'intérieur de laquelle les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes spécifiques d'isolement acoustique

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs :

- de préserver le caractère à dominante résidentielle, -de conserver une urbanisation aérée,
- de permettre l'accueil d'équipements publics,

## **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage.
2. Les constructions à usage hôtelier, agricole, industriel et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changements d'affectation entraînant la création d'activités soumises au régime des installations classées.
3. Les terrains de camping et caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
4. Les carrières
5. Dans le secteur soumis au risque d'inondation repéré au règlement graphique selon la légende, s'appliquent en sus les interdictions mentionnées au PPRn inondation approuvé bassin Hers Mort Moyen joint en annexe du présent PLU.

## **ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sur l'ensemble de la zone, en application du 4° du II de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, il est demandé un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour les programmes de logements<sup>4</sup>égaux ou supérieurs à 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La conception des projets d'aménagement d'ensemble doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant : -la construction de bâtiment économe en énergie, -la gestion de l'environnement sonore, -l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau.

1. Dans le secteur UBc, les constructions autorisées à destination d'habitation, de commerce ou d'artisanat doivent avoir un plancher bas surélevé de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel.
2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation repéré au règlement graphique selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation approuvé bassin Hers Mort Moyen joint en annexe du présent PLU.
3. Toute construction ou installation devra respecter les dispositions du PPR sécheresse approuvé.

---

<sup>4</sup> cf rapport de présentation paragraphe 3

## **ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès**

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fond voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

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

1.3. Lorsque l'unité foncière est riveraine de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

1.4. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur la voie publique.

1.5. Les unités foncières riveraines de la RD813 et de la déviation RD 957a ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

1.6 -Tout accès nouveau sur le chemin de la Source est interdit.

### **2. Voirie nouvelle**

2.1. Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au minimum pour les voies à double sens et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale par un dispositif de retournement ayant un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

### **3. Pistes cyclables**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

## **ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

2. Réseau d'assainissement :

2.1. Dans les secteurs UB, UBa et UBc :

2.1.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.1.2. Eaux usées Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

2.2. Dans le secteur UBb :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé.

Les dispositifs de traitement devront être conformes à la réglementation en vigueur et compatibles avec la configuration du terrain, ses caractéristiques physiques et pédologiques.

Les installations devront être conçues de manière à être raccordées sur le réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

### 2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée, garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés permettant l'écoulement différé des eaux pluviales dans un réseau public.

## 3. Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

## **ARTICLE UB 5**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES**

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 35 mètres à partir de l'axe de la RD813 et de la déviation RD 957a pour l'habitat et de 25 mètres pour les autres constructions,
  - 6 mètres de la limite d'emprise de la RD 95b, du chemin du Moulin et de l'Ecluse de Vic, 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies
2. La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas pour la construction de locaux destinés au stockage des containers d'ordures ménagères.
3. Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être effectués en conservant le recul existant.

4. Les piscines non couvertes et leurs équipements de superstructure (chaufferie, vestiaires,...) seront implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 1,5 mètre.

## **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
2. L'implantation en limite séparative est admise :
  - -sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière,
  - -si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière, immédiatement voisine. Dans ce cas, la construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.
3. Les piscines non couvertes et leurs équipements de superstructure (chaufferie, vestiaires,...) seront implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,5 mètres.

## **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article est sans objet.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle ne comprend pas les terrasses non couvertes situées au rez-de-chaussée de la construction projetée et dans le prolongement des pièces principales de celle-ci ainsi qu'aux piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1,8 mètre. Elle s'applique au terrain d'assiette du permis de construire ou de la décision de non opposition à déclaration préalable pour construction

Elle ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pentes, acrotères comprises dans le cas de toiture terrasse.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres
3. La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général,...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, et celle enfin du caractère de la région.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

### 2. Couleurs et matériaux

Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

### 3. Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

La construction de balcons en saillie est interdite.

4. Ouverture Dans le cas de constructions comportant un sous-sol, aucune ouverture n'est admise sauf celle desservant l'accès au garage. Dans le cas d'un accès véhicule et piétonnier, les ouvertures doivent être obligatoirement situées sur la même façade.

### 5. Toitures

5.1. Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou tuile de surface courbe. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

5.2. D'autres types de couverture sont admis dans les cas suivants :

- pour les bâtiments publics ou à usage sportif,
- pour les vérandas,
- dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire.

5.3. Les toitures-terrasses ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble

Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. En aucun cas, elles ne couvriront la totalité du bâtiment, sauf dans le cas de toiture végétalisée.

Les ouvrages dédiés aux économies d'énergie, tel que les panneaux solaires devront être obligatoirement implantés sur des toitures en pentes.

5.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

## 6. Clôtures

6.1. La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. Elle ne pourra pas excéder 2 mètres.

6.2. Le long des voies

Les clôtures doivent être constituées :

- par des grilles doublées ou non de haies vives ou des rideaux d'arbustes, sous réserve du respect du code civil,
- les parties maçonnées ne peuvent excéder une hauteur de 0,60 mètres, sauf au niveau des portails, portillon et coffrets. Elles peuvent être surmontées ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Les enduits seront d'une couleur identique à l'habitation ou en briques foraines.

La partie maçonnée des clôtures doit être d'une couleur identique sur l'ensemble de l'opération

6.3. En limite séparative

Sans objet.

## 7. Mouvement de terre et murs de soutènement

7.1. Dans le secteur UBa, la conception des constructions doit prendre en compte le profil initial du terrain et la position des réseaux gravitaires. Les terrassements sont autorisés dans les conditions suivantes :

- la création de sous-sols,
- réalisation en escaliers et non par une seule plate-forme,
- déblais
- remblais ne créant de dénivelés en limites séparatives,
- décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol,
- déblais et remblais autour des piscines n'excédant pas 1 mètre,
- terrassements strictement liés à la réalisation des infrastructures nécessaires aux circulations extérieures et à l'accessibilité des bâtiments (piétons, cycles et véhicules motorisés), intervenant uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, en veillant à leur bonne intégration et à l'harmonie de l'opération.

7.2. Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieure à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était avant aménagement. La hauteur maximale cumulée avec la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

7.3 Le traitement des enrochements doit être végétalisé.

## 8. Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres... doit être déterminés dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et

être le moins visible possible depuis l'espace public. Les paraboles sont interdites en façades

9. Annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : non règlementé

**ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Cet article est applicable aux constructions, aux extensions des constructions existantes et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés en dehors des voies publiques.

3. Pour les constructions à destination artisanale ou commerciale, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

4. Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

4.1. Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de planche créée. Dans le cas de logements sociaux financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 emplacement par logement.

4.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

4.3. Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

4.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

4.5. Artisanat

Il est exigé une place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou dans le cas d'un établissement recevant du public, une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'accueil du public.

4.6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### **1. Espaces boisés classés :**

Les dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

### **2. Espaces libres et plantations :**

2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

2.2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

2.3. Espaces libres et espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traitée en jardin planté et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les opérations de plus de 10 lots ou plus de 10 logements, il doit être créé des espaces collectifs d'accompagnement qui seront plantés et aménagés soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie minimum de ces espaces collectifs doit être de 40 m<sup>2</sup> par lot ou par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitation.

3 -Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

## **ARTICLE UB 14**

Supprimé par la loi ALUR.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

## **Caractère de la zone**

Elle recouvre une superficie d'environ 14 hectares et correspond à la zone d'urbanisation future située dans la plaine de l'Hers. Elle a vocation essentielle d'habitat.

## **La zone UC se décompose en 4 secteurs**

- Le secteur UCa correspond au quartier central destiné à de l'habitat collectif (de type R + 2 maximum), il peut accueillir également des commerces et services de proximité.
- Le secteur UCb correspond aux quartiers composés de maisons de ville et d'habitats semi-collectifs.
- Le secteur UCc correspond aux quartiers d'habitats individuels de faible densité favorisant un urbanisme aéré.
- Le secteur UCd recouvre les terrains accueillant les espaces verts situés en bordure de la RN113 ainsi que le secteur accueillant un équipement public.

## **Rappel :**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2008, selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2007, selon les dispositions de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

Est repérée au plan des périmètres particuliers (pièce n°M/4-M5/4), de part et d'autre de la RD 813 classée infrastructure sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une zone de bruit à l'intérieur de laquelle les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes spécifiques d'isolement acoustique

## **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et d'entrepôt ainsi que les constructions ou changements d'affectation entraînant la création d'activités soumises au régime des installations classées.
2. Les terrains de camping et caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
3. Les carrières.
4. Dans le secteur UCd toutes constructions ou installations autres que celles énoncées à l'article UC 2.
5. Dans le secteur soumis au risque inondation repéré au règlement graphique selon la légende, s'appliquent en sus les interdictions mentionnées au PPRn inondation approuvé bassin Hers Mort Moyen joint en annexe du présent PLU.

## **ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le secteur UCd situé le long de la RD813

- les constructions et installations à destination d'équipements publics
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public

Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation approuvé bassin Hers Mort Moyen joint en annexe du présent PLU.

Toute construction ou installation devra respecter les dispositions du PPR sécheresse approuvé.

## **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 1. Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fond voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

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

1.3. Lorsque l'unité foncière est riveraine de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

1.4. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur la voie publique.

1.5. Toute parcelle non desservie par une voie autre que la RD813 ou le Chemin des Raisins est inconstructible.

### 2. Voirie nouvelle

2.1. Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une largeur de chaussée de 4 mètres au moins.

2.2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale par un dispositif de retournement ayant un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

### 3. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter-quartiers.

## **ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Réseau d'alimentation en eau :**

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

1.2. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **2. Réseau d'assainissement :**

2.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

#### **2.2. Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

#### **2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)**

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée, garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés permettant l'écoulement différé des eaux pluviales dans un réseau public.

### **3. Réseaux divers**

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain pour les opérations d'aménagement d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au paysage urbain dans les meilleures conditions.

## **ARTICLE UC 5**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES**

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

1. Toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée conformément à l'article UC 9 40 à partir du premier plancher (R zéro).
2. Les constructions situées en bordure de la RD813 doivent être implantées en retrait de 35 mètres par rapport à l'axe cette voie.
3. Les retraits évoqués ci-dessus ne s'appliquent pas aux voies piétonnes, mails, places, ainsi que pour la construction de locaux destinés au stockage des containers d'ordures ménagères.
4. Les piscines non couvertes et leurs équipements de superstructure (chaufferie, vestiaires,...) seront implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 1,5 mètre.

## **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Dans les secteurs UCa, UCc et UCd :

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

1.2. L'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 2,50 mètres de hauteur sur la sablière.

2. Dans le secteur UCb, les constructions doivent s'implanter en limite séparative sur un côté ou sur les deux côtés de l'unité foncière afin de créer un effet de continuité visuelle.

3. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article est sans objet.

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle ne comprend pas les terrasses non couvertes situées au rez-de-chaussée de la construction projetée et dans le prolongement des pièces principales de celle-ci ainsi qu'aux piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1,8 mètre.

1. Dans les secteurs UCa et UCb, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Ce coefficient d'emprise s'applique au terrain d'assiette du permis de construire ou de la décision de non opposition à déclaration préalable;
2. Dans le secteur UCc, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ce coefficient d'emprise s'applique au terrain d'assiette du permis de construire ou de la décision de non opposition à déclaration préalable pour construction.

3. Dans le secteur UCd, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pentes, acrotères comprises dans le cas de toiture terrasse.

2. La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres sans pouvoir dépasser 3 niveaux habitables (R+2) dans le secteur UCa,
- 6,5 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux habitables (R+1) dans les secteurs UCb et UCc.

Il peut être ajouté au nombre de niveaux définis ci-dessus un niveau supplémentaire compris dans les combles aménagés, ne dépassant pas 50 % de la surface hors œuvre nette du plancher immédiatement inférieur.

3. Dans le secteur UCd, il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général,...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, et celle enfin du caractère de la région.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

### 2. Couleurs et matériaux

Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

### 3. Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

La construction de balcons en saillie est interdite.

#### 4. Ouverture

Dans le cas de constructions comportant un sous-sol, aucune ouverture n'est admise sauf celle desservant l'accès au garage. Dans le cas d'un accès véhicule et piétonnier, les ouvertures doivent être obligatoirement situées sur la même façade.

#### 5. Toitures

5.1. Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou tuile de surface courbe. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

5.2. D'autres types de couverture sont admis dans les cas suivants :

- pour les bâtiments publics ou à usage sportif,
- pour les vérandas,
- dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire.

5.3 -Les toitures terrasses ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

En aucun cas, elles ne couvriront la totalité du bâtiment, sauf dans le cas de toiture végétalisée.

Les ouvrages dédiés aux économies d'énergie, tel que les panneaux solaires devront être obligatoirement implantés sur des toitures en pentes.

5.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

#### 6. Clôtures

6.1. Dans les secteurs UCa, UCb et UCc

6.1.1. La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. Elle ne pourra pas excéder 2 mètres.

6.1.2. Le long des voies

Les clôtures doivent être constituées :

- par des grilles doublées ou non de haies vives ou des rideaux d'arbustes, sous réserve du respect du code civil,
- les parties maçonnées ne peuvent excéder une hauteur de 0,60 mètres, sauf au niveau des portails, portillon et coffrets. Elles peuvent être surmontées ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Les enduits seront d'une couleur identique à l'habitation ou en briques foraines.
- Dans le secteur UCb, les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 30cm.

La partie maçonnée des clôtures doit être d'une couleur identique sur l'ensemble de l'opération d'aménagement d'ensemble.

6.1.3. En limite séparative

Sans objet.

6.2. Dans le secteur UCd, les clôtures faisant face à la RD813 seront constituées de murs d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, surmontés ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie (hauteur totale maximale de la clôture : 1,50 mètres). La couleur de la partie maçonnée devra être en harmonie avec les bâtiments.

#### 7. Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres....doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façades du bâtiment. Les paraboles sont strictement interdites en façade. Elles pourront être installées en toiture ou au sol à l'endroit le moins visible de la voie.

#### 8. Annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : non réglementé

### **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Cet article est applicable aux constructions, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
2. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés en dehors des voies publiques.
3. Les normes minimales de stationnement sont les suivantes :

#### 3.1. Habitations

Il est exigé deux places de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Tout projet de logements collectifs doit prévoir un local fermé et abrité des intempéries réservé aux deux roues.

3.2. Bureaux Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 3.3. Commerces

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

#### 3.4. Equipement hôtelier et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre.

### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

- 1 Espaces boisés classés : Cet article est sans objet.
- 2 Espaces libres et plantations :

### 2.1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré pour des raisons justifiées doit être remplacé.

### 2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres ou plus, doivent être plantées au moins sur un des côtés de la chaussée minimum.

### 2.3. Espaces libres et espaces verts à créer

2.3.1. Dans le secteur UCd situé le long de la RD813, la partie inconstructible découlant de la bande des 35 mètres comptée à partir de l'axe de la chaussée est destinée à un espace public aménagé de la manière suivante :

-le talus de la RD113 devra avoir une pente douce,

-dans les cônes de vue figurants sur le plan de zonage, les plantations devront uniquement être constituées de végétaux bas ou arbustifs.

2.3.2. Dans les secteurs UCa, UCb et UCc, cet article est sans objet.

## **ARTICLE UC 14**

Supprimé par la loi ALUR.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

## **Caractère de la zone**

Elle recouvre une superficie de 6,8 hectares environ

### **Rappel :**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2008, selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2007, selon les dispositions de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changements d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles soumises au régime des installations classées.
2. Les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.
3. Les parcs d'attractions, stands de tir, pistes de karting, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol non liées à une opération autorisée.
4. Les carrières

## **ARTICLE UD 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toute construction ou installation devra respecter les dispositions du PPR sécheresse approuvé.

## **ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fond voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces

voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut-être interdit.

1.4 Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur la voie publique.

## 2. Voirie nouvelle

2.1. Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale par un dispositif de retournement ayant un diamètre extérieur minimum de 22 mètres, conformes aux règles de sécurité en vigueur.

2.3 D'autres caractéristiques de voies, y-compris les impasses, peuvent être acceptées si elles répondent aux exigences minimales fixées par les règlements nationaux et locaux applicables en matière d'accessibilité, de sécurité et de lutte contre l'incendie.

## 3. Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables et de chemin piétonnier pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer des liaisons inter-quartiers.

# **ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

## 1. Réseau d'alimentation d'eau :

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

## 2. Réseau d'assainissement :

2.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.2. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles) Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Toute construction ou installation sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance des réseaux publics en périphérie de la zone, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés permettant l'écoulement différé des eaux pluviales dans un réseau public.

### 3. Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au paysage urbain dans les meilleures conditions.

#### **ARTICLE UD 5**

Supprimé par la loi ALUR.

#### **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES**

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- Avenue de l'Occitanie : 12 mètres de la limite d'emprise de la voie,
- Chemin du Moulin : 6 mètres de la limite d'emprise de la voie,
- Autres voies : une distance de la limite d'emprise au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée, conformément à l'article UD 10, à partir du premier plancher (R zéro).

La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas pour la construction de locaux destinés au stockage des containers d'ordures ménagères.

2. Les piscines non couvertes et leurs équipements de superstructure (chaufferie, vestiaires,...) doivent être implantés à une distance de l'alignement au moins égale à 1,5 mètre.

#### **ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur au faitage et jamais inférieure à 3 mètres, si elle ne s'implante pas sur la limite séparative.

#### **ARTICLE UD 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article est sans objet.

## **ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle ne comprend pas les terrasses non couvertes situées au rez-de-chaussée de la construction projetée et dans le prolongement des pièces principales de celle-ci ainsi qu'aux piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur inférieure à 1,8 mètre. Elle s'applique au terrain d'assiette du permis de construire ou de la décision de non opposition à déclaration préalable pour construction

L'emprise au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pentes, acrotères comprises dans le cas de toiture terrasse.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux habitables (R+1). Il peut être ajouté au nombre de niveaux définis ci-dessus un niveau supplémentaire compris dans les combles aménagés, ne dépassant pas 50 % de la surface hors œuvre nette du plancher immédiatement inférieur.

## **ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général,...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, et celle enfin du caractère de la région.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

### 2. Couleurs et matériaux

Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

### 3. Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

La construction de balcons en saillie est interdite.

4. Ouverture Dans le cas de constructions comportant un sous-sol, aucune ouverture n'est admise sauf celle desservant l'accès au garage. Dans le cas d'un accès véhicule et piétonnier, les ouvertures doivent être obligatoirement situées sur la même façade.

### 5. Toitures

5.1. Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou tuile de surface courbe. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

5.2. D'autres types de couverture sont admis dans les cas suivants :

-pour les bâtiments publics ou à usage sportif, -pour les vérandas, -dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire.

5.3. Les toitures-terrasses ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble

En aucun cas, elles ne couvriront la totalité du bâtiment, sauf dans le cas de toiture végétalisée.

Les ouvrages dédiés aux économies d'énergie, tel que les panneaux solaires devront être obligatoirement implantés sur des toitures en pentes.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

### 6. Clôtures

6.1. La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. Elle ne pourra pas excéder 2 mètres.

6.2. Le long des voies

Les clôtures doivent être constituées :

- par des grilles doublées ou non de haies vives ou des rideaux d'arbustes,
- les parties maçonnées ne peuvent excéder une hauteur de 0,60 mètres, sauf au niveau des portails, portillon et coffrets. Elles peuvent être surmontées ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Les enduits seront d'une couleur identique à l'habitation ou en briques foraines.

La partie maçonnée des clôtures doit être d'une couleur identique sur l'ensemble de l'opération d'aménagement d'ensemble.

6.3. En limite séparative

Sans objet.

## 7. Mouvements de terre et murs de soutènement

7.1. La conception des constructions doit prendre en compte le profil initial du terrain et la position des réseaux gravitaires. Les terrassements sont autorisés dans les conditions suivantes :

-création de sous-sols, -réalisation en escaliers et non par une seule plate-forme, -déblais-remblais ne créant pas de dénivelés en limites séparatives, -décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol, -déblais et remblais autour des piscines n'excédant pas 1 mètre, -terrassements strictement liés à la réalisation des infrastructures nécessaires

aux circulations extérieures et à l'accessibilité des bâtiments (piétons, cycles et véhicules motorisés), intervenant uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, en veillant à leur bonne intégration et à l'harmonie de l'opération.

7.2. Il ne pourra être édifié de murs de soutènement d'une hauteur supérieure à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était avant aménagement. La hauteur maximale cumulée avec la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel.

7.3 Le traitement des enrochements doit être végétalisé.

## 8. Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

## **ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions des constructions existantes et aux changements d'affectation de locaux. Il ne s'applique pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors de la chaussée.

3. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

4. Pour les constructions à destination artisanale ou commerciale, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

5. Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

### 5.1 Habitat

Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, un stationnement aménagé dans les espaces collectifs ainsi qu'un local fermé réservé aux deux roues pourront être exigés en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

#### 5.2. Bureaux et services

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 5.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

#### 5.4. Artisanat

Il est exigé une place de stationnement par tranche complète de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou dans le cas d'un établissement recevant du public, une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'accueil du public.

### ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

#### 1. Espaces boisés classés : Néant

#### 2. Espaces libres et plantations :

2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

2.2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes : les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

#### 2.3. Espaces libres et espaces verts à créer :

Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface doivent être traitée en jardin planté et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les opérations de plus de 10 lots ou plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être créé des espaces collectifs d'accompagnement qui seront plantés et aménagés soit en espace vert, soit en aire de jeux. La superficie de cet espace collectif doit être de 40 m<sup>2</sup> par lot ou par tranche complète de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitation.

#### 2.4. Talus :

Les terrains situés en surplomb de voies publiques devront avoir un talus planté.

Le talus sera aménagé (mur de soutènement, aménagement de la pente,...) afin de garantir sa stabilité.

### ARTICLE UD 14

Supprimé par la loi ALUR.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

**Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de caractère normatif)

Elle recouvre une superficie de 7,6 hectares environ. Cette zone est destinée principalement à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de services et d'entrepôt. Ces terrains sont en partie desservis par l'assainissement collectif. La totalité du secteur sera ultérieurement raccordable au réseau d'assainissement collectif. Une part importante de la zone est couverte par un emplacement réservé institué au profit du Conseil Général et destiné à la réalisation de la déviation RD 957a.

**Rappel :**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2008, selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2007, selon les dispositions de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

Est repérée au plan des périmètres particuliers (pièce n°M/4-M5/4), selon la légende, de part et d'autre de la RD 813 classée infrastructure sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une zone de bruit à l'intérieur de laquelle les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes spécifiques d'isolement acoustique

## **ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les carrières
2. Les terrains de camping et caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
3. Les parcs d'attraction, stands de tir, pistes de karting, affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
4. Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
5. Les constructions à usage agricole.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
7. Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées sous condition à l'article UE-2.

## **ARTICLE UE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La conception des projets d'aménagement d'ensemble doit résulter de la mise en œuvre d'une démarche de Développement Durable et de Qualité Environnementale visant :

- la construction de bâtiment économe en énergie,
- la gestion de l'environnement sonore,
- l'accompagnement de l'impact des projets sur le cycle de l'eau.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées qu'à la condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire, pour assurer la direction, la surveillance ou à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

Toute construction ou installation devra respecter les dispositions du PPR sécheresse approuvé.

### **ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès**

1.1-Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fond voisin par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

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

1.3-Les terrains riverains de la RD813 et de la future déviation RD 957a ne sont constructibles que s'ils ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

#### **2. Voirie nouvelle**

2.1. Les voies publiques et privées doivent avoir une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres au minimum pour les voies à double sens et une plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique.

2.2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale par un dispositif de retournement ayant un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

### **ARTICLE UE 4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

#### **2. Réseau d'assainissement :**

2.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.2. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles)

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

### Effluents industriels :

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux « vannes » est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

### 2.3. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière concernée, garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés permettant l'écoulement différé des eaux pluviales dans un réseau public.

## 3. Réseaux divers

3.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être aménagés en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

3.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés au plan de masse et de paysage dans les meilleures conditions.

## **ARTICLE UE 5**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES**

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de : -35 mètres à partir de l'axe de la RD813 pour l'habitat et 25 mètres pour les autres constructions, -6 mètres à partir de la limite de l'emprise de l'emplacement réservé n°1 repéré au plan de zonage ; -6 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas pour la construction de locaux destinés au stockage des containers d'ordures ménagères.

2. Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être effectués en conservant le recul existant.

## **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. La limite d'emprise des voies privées est assimilée à l'alignement.

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, si elle ne s'implante pas sur la limite séparative.
2. Si une construction ou installation est déjà implantée sur la limite séparative d'une unité foncière, immédiatement voisine, une construction ou installation nouvelle peut alors l'être également, mais à condition qu'elle s'inscrive dans la surface verticale déterminée en limite séparative par cette construction ou installation déjà implantée.

## **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article est sans objet.

## **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle ne comprend pas les terrasses non couvertes situées au rez-de-chaussée de la construction projetée et dans le prolongement des pièces principales de celle-ci ainsi qu'aux piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une inférieure à 1,8 mètre. Elle ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ce coefficient s'applique au terrain d'assiette du permis de construire ou de la décision de non opposition à la déclaration préalable. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pentes, acrotères comprises dans le cas de toiture terrasse.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

## **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Conditions générales :

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général,...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, et celle enfin du caractère de la région.
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

Tout projet doit garantir une bonne qualité architecturale au travers des formes, des volumes, des proportions, des matériaux et des couleurs.

## 2. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels

Lorsque les réservoirs seront laissés à l'air libre, ils devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

## 3. Clôtures

3.1. La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. Elle ne pourra pas excéder 1,50 mètre.

3.2. Le long des voies

Les clôtures doivent être constituées :

- par des grilles doublées ou non de haies vives ou des rideaux d'arbustes, sous réserve du respect du code civil,
- les parties maçonnées ne peuvent excéder une hauteur de 0,60 mètres, sauf au niveau des portails, portillon et coffrets. Elles peuvent être surmontées ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Les enduits seront d'une couleur identique à l'habitation ou en briques foraines.

La partie maçonnée des clôtures doit être d'une couleur identique sur l'ensemble de l'opération.

3.3. En limite séparative :

Sans objet.

## **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Cet article est applicable aux constructions nouvelles, aux extensions et aux changements d'affectation de locaux.
2. Le stationnement des véhicules et les dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions et doivent être assurés sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
3. Pour les entreprises artisanales ou commerciales ou industrielles, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer notamment l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
4. Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

4.1. Habitations :

Il est exigé deux places de stationnement par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

4.2. Autres constructions :

Il sera aménagé des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée dont devra faire l'objet chaque implantation en fonction de la nature de ses activités.

4.3. Stationnement des deux roues :

Des emplacements pour les deux roues sont dans tous les cas obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

4.3. équipements publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

### **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

1. Espaces boisés classés : Cet article est sans objet.
2. Espaces libres et plantations : Les plantations existantes sont à conserver et à protéger. Toute plantation abattue ou détériorée doit être remplacée par des plantations au moins équivalente.
3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes :
  - 3.1. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
  - 3.2. Espaces libres et espaces verts à créer  
  
Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traité en jardin planté et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
  - 3.3. Les espaces libres en bordure de la RD 813 et la future RD 57 devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser l'entrée de ville.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UE 14**

Supprimé par la loi ALUR.

# **DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE 3AU**

## **ARTICLE 3AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

- Les constructions à destination commerciale, industrielle, agricole, artisanale
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les installations classées autres que celles visées à l'article 3AU 2
- Les dépôts et stockages de ferrailles, de matériaux et de véhicules hors d'usage
- Les parcs d'attraction
- L'installation de caravanes
- Les terrains de camping
- Les carrières
- Les sous-sols
- En sus, dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende, s'appliquent les interdictions mentionnées au PPRn inondation approuvé bassin Hers Mort Moyen joint en annexe du présent PLU. .
- Dans le secteur 3AUc, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 3AU 2.

## **ARTICLE 3AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1 – Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2 – A condition de faire partie d'une unique opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité des 2 secteurs 3AUa et 3AUb et que :

2.1 – Les occupations et utilisations du sol soient autres que celles interdites à l'article 3AU 1,

2.2 – Au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble concernant les secteurs 3AUa et 3AUb, 20 % minimum des logements créés soient dédiés à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et que 20% minimum des logements créés soient à prix abordable tel que défini dans le PLH en vigueur, calculé individuellement sur chaque opération d'aménagement d'ensemble.

2.3 – Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de nuisance inacceptable.

3 – Dans le secteur 3AUc, les aires de stationnement ouvertes au public.

4 – Tous secteurs : Les constructions à destination d'habitation devront avoir le plancher bas à au moins 0,50 m au-dessus du terrain naturel<sup>□</sup>.

5 – Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation approuvé joint en annexe du présent PLU.

6 -Toute construction ou installation devra respecter les dispositions du PPR sécheresse approuvé.

## **ARTICLE 3AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 – ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur largeur ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Il n'est admis qu'un seul accès sur la RD 813.

### **2 –VOIES NOUVELLES**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Tout aménagement ou création de voie doit être conforme aux normes en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

2.1 – voie repérée au document graphique de détail<sup>□</sup> (pièce n°M4/2.3) selon la légende : les caractéristiques des voies mentionnées au document graphique de détail devront être respectées ; les dimensions sont minimales.

2.2 -Autres voies : elles devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

-voies à double sens de circulation : largeur de chaussée de 5,5 mètres et largeur de Plateforme de 8,50 mètres

-voie à sens unique de circulation : 3,5 mètres de chaussée et 6,5 mètres de plateforme.

Lorsqu'une voie est longée par un cheminement dédié aux modes de déplacements doux (piétons et cyclistes), la largeur minimale de plateforme est augmentée de 1,5 mètre. La largeur des cheminements dédiés aux déplacements doux (piétons et cyclistes) ne pourra être inférieure à 3 mètres libres d'obstacles (arbre, mobilier urbain...).

## **ARTICLE 3AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 – EAU**

Toute construction qui nécessite une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

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

2.2 – Eaux pluviales : Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, éventuellement par l'intermédiaire d'un dispositif de rétention.

### **3 – ELECTRICITE – TELEPHONE – RESEAUX NUMERIQUES**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE 3AU 5**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE 3AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance<sup>◆</sup>. Pour les voies et espaces communs privés, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement :

1 -Toute construction nouvelle doit être implantée :

-RD 813 : Dans le secteur 3AUa, pour au moins 70% de la longueur de sa plus longue façade sur la limite d'implantation mentionnée au règlement graphique<sup>◆</sup>. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions édifiées au-delà du premier rang par rapport à la RD 813.

-Autres voies : à l'alignement ou une distance de l'alignement au moins égale à 2 mètres. Cette distance minimale est portée à 1 mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin pour les piscines.

-Espaces communs autres que les voies (espaces verts, chemins piétons et/ou cyclistes...) : à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 2 mètres.

2 – Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre.

## **ARTICLE 3AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Pour les voies privées la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

1 -Toute construction devra être implantée à une distance de la limite de la zone 3AU avec la zone N et avec le secteur UBc au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tous points du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

Pour les autres limites séparatives, elle pourra être implantée

-sur une ou plusieurs limites séparatives

-ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée en tous points du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 -Les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre devront être écartées des limites séparatives d'une distance mesurée à compter du bord intérieur du bassin au moins égale à 1,5 mètre.

3 – Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

## **ARTICLE 3AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

## ARTICLE 3AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

## ARTICLE 3AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière (ou jusqu'au point haut de l'acrotère pour les toitures terrasse).

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 12 mètres dans le secteur 3AUa
- 6,5 mètres dans le secteur 3AUb

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 3AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1 -Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Sont interdits :

- toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les petits équipements techniques (climatiseur, compteurs, boîtes aux lettres...) en saillie par rapport au nu extérieur du mur de façade et visibles depuis l'espace public.

### 2 -Dispositions particulières

#### 2.1 -Toitures -couvertures

- Toitures à pentes : les toitures à pentes apparentes présenteront au moins deux pentes. La pente de la toiture sera comprise entre 30 et 35%. Le matériau de couverture sera la tuile de surface courbe de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale. Est interdit le mélange de tuiles de teintes différentes. Pourront être admis uniquement en toiture à pentes, les dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et qu'ils soient intégrés à la couverture.
- Les toitures en terrasse sont admises à condition qu'elles soient végétalisées.
- Les dispositions du présent paragraphe 2.1 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

#### 2.2 -Les balcons sont interdits.

#### 2.3 – Clôtures

Les clôtures en limite avec la zone N seront constituées d'un grillage de couleur verte sur supports de même teinte sans mur bahut. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres mesurés à compter du terrain naturel avant travaux.

Dans la zone inondable mentionnée au plan de zonage selon la légende, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

## 2.4 – Locaux techniques des piscines

Les locaux techniques des piscines seront soit enterrés soit intégrés au bâtiment principal.

3 – Les dispositions du paragraphe 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 Annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : non règlementé

## ARTICLE 3AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) sans jamais pouvoir être inférieur à 1.

### 1- Pour les constructions à usage de logements :

#### 1.1 Opérations de logements collectifs :

Il est exigé 2 places de stationnement par logement créé (stationnement privatif), auxquelles est ajoutée la création de places de stationnement sur la partie accessible à l'ensemble des occupants (parties communes) à hauteur de 10 % du nombre de stationnements privatifs.

#### 1.2 Locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

#### 1.3 Opérations de logements individuels : Il est exigé 2 places de stationnement par logement créé (stationnement privatif).

2. Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche.

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1 - Stationnement des deux roues : dans les opérations de construction de plus de 2 logements ou de bureaux de plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront être réalisés un ou plusieurs espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos. Ces espaces de stationnement devront répondre aux caractéristiques minimales de l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012.

## ARTICLE 3AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

20% au moins de la superficie cumulée des secteurs 3AUa et 3AUb seront consacrés à des espaces de pleine terre <sup>□□</sup> dont au moins la moitié sera aménagée en espaces collectifs accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la promenade, la détente, le repos ou le jeu.

Des plantations de berges seront réalisées en rive du ruisseau de Maury.

La voie AC repérée à l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°3) selon la légende sera plantée.

En limite avec la zone N, une bande d'au moins 10 mètres de largeur sera plantée d'une haie arbustive dense d'essences locales.

Sur toute la largeur du secteur 3AUa en façade sur la RD 813, il sera procédé à un exhaussement du sol jusqu'au niveau de la plateforme de la RD 813 sur une profondeur au moins égale à 10 mètres

mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD.\*

Secteur 3AUc : les aménagements et plantations ne doivent pas faire obstacle à la vue sur le Canal du Midi depuis la RD 813. Ils doivent permettre une atténuation sensible de l'aspect minéral du sol.

#### **ARTICLE 3AU 14**

Supprimé par la loi ALUR.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUO**

## **Caractère de la zone**

Elle couvre une superficie de 1,7 hectare environ pour l'essentiel en emplacement réservé (n°1).

La zone AUO à règlement strict ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U.

## **Rappel :**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2008, selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2007, selon les dispositions de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

Est repérée au plan des périmètres particuliers (pièce n°M/4-M5/4), selon la légende, de part et d'autre de la RD 813 et de la future déviation RD 957a classées infrastructures sonores par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une zone de bruit à l'intérieur de laquelle les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes spécifiques d'isolement acoustique

## **ARTICLE AUO-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article AUO 2

## **ARTICLE AUO-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute construction ou installation devra respecter les dispositions du PPR sécheresse approuvé.

## **ARTICLE AUO-3 A AUO-4**

Néant.

## **ARTICLE AU 5**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE AUO 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 3 mètres. Cette distance est fixée à 0,50 mètre pour les installations et ouvrages techniques.

## **ARTICLE AUO 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur.

## **ARTICLE AUO-8 ET AUO-9**

Néant.

## **ARTICLE AUO-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière.

2 La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres.

## **ARTICLE AUO-11 ET AUO-12**

Néant.

## **ARTICLE AUO-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

1. Espaces boisés classés : Néant.

2. Autres plantations existantes :

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

## **ARTICLE AUO 14**

Supprimé par la loi ALUR.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

## **Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)**

Elle s'étend sur une superficie d'environ 129,5 hectares. Elle englobe la majorité des terres agricoles, essentiellement localisées dans le secteur des coteaux à l'Ouest de la commune.

Le bâti est constitué notamment par quelques fermes de qualité représentatives du bâti Lauragais ancien. La présence d'un site archéologique gallo-romain du Haut Empire a été localisée au lieu-dit « Vialès ».

Elle comprend un secteur Ah correspondant à des secteurs bâtis de petite taille. L'objectif est de permettre l'aménagement des bâtiments existants.

## **Rappel :**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2008, selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2007, selon les dispositions de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux termes de l'article L.531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée à la mairie ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le code pénal.

Et repérée au plan des périmètres particuliers (pièce n°M/4-M5/4), selon la légende, départ et d'autre de la RD 813 classée infrastructure sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une zone de bruit à l'intérieur de laquelle les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes spécifiques d'isolement acoustique.

*Les dispositions réglementaires établies dans la zone ont comme objectifs essentiels :*

- de préserver et de permettre le développement de l'activité agricole notamment en autorisant les constructions et installations liées à l'activité et nécessaires à l'exploitation ou à la vie de la zone.*
- permettre l'évolution de bâtiments existants sans lien avec l'exploitation agricole*

## **ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

.Sont interdits -toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A-2 - les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende

Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende s'appliquent en sus les interdictions mentionnées au PPRn inondation approuvé bassin Hers Mort Moyen joint en annexe du présent PLU.

## **ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que les divers réseaux (voierie, eau, électricité) existent en quantité suffisante :

- 1 Les constructions et installations, y compris les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole
- 2 Les constructions à destination d'habitation à condition que, en sus, -elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire à l'exploitation, - elles soient implantées dans un rayon de 100 mètres autour d'un siège d'exploitation en activité, -elles forment avec les bâtiments existants un ensemble architectural homogène,
- 3 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 ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 4 Dans le secteur Ah, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages : -L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation (19 novembre 2004) du présent P.L.U., sans changement de destination ou avec changement de destination aux seules fins d'habitation, d'annexes à l'habitation, de bureau. -L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (19 novembre 2004), sans changement de destination, à condition de ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> et de ne pas créer de logement nouveau. -Les annexes nouvelles des constructions à destination d'habitation à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup>. -Les piscines et leurs locaux techniques -Les constructions, ouvrages techniques, installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.
- 5 – Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende, s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation approuvé joint en annexe du présent PLU.
- 6 -Toute construction ou installation devra respecter les dispositions du PPR sécheresse approuvé.

## **ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès**

- 1.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- 1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur la voie publique.
- 1.4. Toute opération riveraine de la RD813 doit avoir un accès sur une autre voie ouverte au public.

### **2. Voirie**

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 2.2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale par un dispositif de retournement ayant un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

## **ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

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

### **2. Réseau d'assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il sera exigé un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques physiques et pédologiques.

2.2. Eaux pluviales Les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel.

## **ARTICLE 5**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE A-6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

-75 mètres à partir de l'axe de la RD 813, Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles pour lesquels est fixée une marge de recul de 25 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 813.

-6 mètres de la limite d'emprise de la RD 95b, du chemin du Moulin et de l'Ecluse de Vic,

-3 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

2. Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, si elle ne s'implante pas sur la limite séparative.

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

Cet article est sans objet.

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

Cet article est sans objet.

## **ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pentes, acrotères comprises dans le cas de toiture terrasse.

2. La hauteur des constructions ne peut excéder :

-la hauteur du bâtiment existant à aménager ou agrandir lorsqu'elle est supérieure à 6,5 mètres.

- 6,5 mètres, pour les constructions à usage d'habitation.

- 12 mètres pour les autres constructions.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer dans la mesure du possible de l'architecture de la région afin de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

### 2. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général,...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, et celle enfin du caractère de la région.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

3. Couleurs et matériaux Il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune. Les enduits grossiers doivent être teintés.

4. Façades Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

La construction de balcons en saillie est interdite.

5. Ouverture Dans le cas de constructions comportant un sous-sol, aucune ouverture n'est admise sauf celle desservant l'accès au garage. Dans le cas d'un accès véhiculaire et piétonnier, les ouvertures doivent être obligatoirement situées sur la même façade.

### 6. Toitures

6.1. Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou tuile de surface courbe. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

6.2. D'autres types de couverture sont admis dans les cas suivants :

-pour les bâtiments publics,

-pour les vérandas,

6.3. Les toitures-terrasses ainsi que les verrières sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Ces deux éléments ne pourront concerner qu'une surface n'excédant pas 20 % de la couverture totale du bâtiment.

6.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

## 7. Clôtures

7.1. La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. Elle ne pourra pas excéder 2 mètres.

7.2. Le long des voies

Les clôtures doivent être constituées :

- par des grilles doublées ou non de haies vives ou des rideaux d'arbustes, sous réserve du respect du code civil,
- les parties maçonnées ne peuvent excéder une hauteur de 0,60 mètres, sauf au niveau des portails, portillon et coffrets. Elles peuvent être surmontées ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Les enduits seront d'une couleur identique à l'habitation ou en briques foraines.

7.3. En limite séparative Sans objet.

## **ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements de destinations de locaux existants.

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies.
2. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.

## **ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

1. Espaces boisés classés :

Les dispositions des Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

2. Espaces libres et plantations :

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

3 -Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au règlement graphique et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

## **ARTICLE A 14**

Supprimé par la loi ALUR.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

## **Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)**

Elle couvre une superficie d'environ 96 hectares et recouvre des terrains qu'il convient de préserver en raison de la qualité du site, des milieux naturels, paysages et de leur intérêt au point de vue esthétique ou écologique.

Elle couvre également les espaces naturels de la plaine de l'Hers qui bordent le Canal du Midi. Ils présentent un intérêt paysager et écologique à préserver.

Par ailleurs, elle comporte : -un secteur Nh correspondant à des terrains occupés par des constructions sans lien avec l'exploitation agricole -un secteur Nj destiné à des jardins familiaux ou partagés -un secteur NL qui correspond au secteur naturel destiné à accueillir des équipements collectifs de sports et de loisirs.

### **Rappel :**

-Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2008, selon les dispositions de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme.

-Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2007, selon les dispositions de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme.

Sont repérés au règlement graphique selon la légende :

-la zone inondable de l'Hers Mort moyen et de ses affluents

-des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

-au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5, des éléments naturels de paysages à protéger

Est repérée au plan des périmètres particuliers (pièce n°M/4-M5/4), selon la légende, de part et d'autre de la RD 813 classée infrastructure sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, et en limite communale Est, une zone de bruit à l'intérieur de laquelle les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes spécifiques d'isolement acoustique

*Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :*

*-les dispositions applicables répondent à un principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées ; -s'agissant du secteur Nh, prenant en compte la nouvelle réglementation, le règlement vise à permettre une évolution normale de l'usage des bâtiments et du terrain. -s'agissant du secteur NL, les dispositions permettent sa valorisation et son aménagement paysager et d'autoriser l'aménagement d'équipements publics, sportifs et de loisirs.*

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

Sont interdits :

-toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N-2 -les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende

Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende s'appliquent en sus les interdictions mentionnées au PPRn inondation approuvé bassin Hers Mort Moyen joint en annexe du présent PLU.

## **ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que les réseaux (eau, électricité, voirie) existent en quantité suffisante :

### 1. Tous secteurs :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toute construction ou installation devra respecter les dispositions du PPR sécheresse approuvé.

### 2. Secteur N

Les constructions et installations à destination agricole à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité agricole existante à la date d'approbation de la présente 5<sup>ème</sup> modification et qu'elles soient implantées sur la même unité foncière.

### 3. Secteur Nh

A condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

3.1 - L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation (19 novembre 2004) du présent P.L.U., sans changement de destination ou avec changement de destination aux seules fins d'habitation, d'annexes à l'habitation, de bureau.

3.2 -L'extension des constructions existantes, sans changement de destination, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (19 novembre 2004). Cette limitation de surface ne s'applique pas aux bâtiments agricoles et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 - les extensions et annexes nouvelles à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> pour une même unité foncière.

3.4 – Les piscines et leurs locaux techniques

3.5 – Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende,

-les occupations et utilisations du sol admises aux paragraphes 2.1 et 2.2 à condition que le premier plancher soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues ou à défaut à au moins 0,50 m au-dessus du terrain naturel et que le bâtiment soit implanté dans le sens d'écoulement des eaux.

- les annexes

- les piscines à condition que la margelle soit positionnée au niveau du terrain naturel et qu'elles soient balisées par un marquage visible au-dessus des plus hautes eaux connues et leurs locaux techniques.

- les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et

utilisations du sol admises.

- les constructions et installation nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles n'aggravent pas le risque inondation

4. Secteur Nj Les abris de jardin à condition que -leur emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup> par cellule individualisée ou parcelle d'usage -ils soient édifiés dans des matériaux le moins possible vulnérables à l'eau.

#### 5. Secteur NL

-Les aires de jeux et de sports,

-Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, de loisirs, culturelles

-Les parcs de stationnements ouverts au public

Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende s'appliquent en sus les dispositions du PPRn inondation approuvé bassin Hers Mort Moyen joint en annexe du présent PLU.

### **ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1. Accès

1.1. Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'Article 682 du Code Civil).

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

1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur la voie publique.

1.4. Toute opération riveraine de la RD813 doit avoir un accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

#### 2. Voirie

2.1. Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

2.2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale par un dispositif de retournement ayant un diamètre extérieur minimum de 22 mètres.

## **ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **.1 Réseau d'alimentation d'eau :**

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

### **2. Réseau d'assainissement :**

2.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2.2. Eaux usées Toute construction doit être raccordée à un réseau collecteur d'eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, il sera exigé un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et compatible avec la configuration du terrain, ses caractéristiques physiques et pédologiques.

2.3. Eaux pluviales Toute construction sur toute unité foncière doit être telle que les aménagements qu'elle implique sur l'unité foncière garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans un réseau public collecteur d'eaux pluviales.

### **3 – Réseaux divers**

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés au paysage urbain dans les meilleures conditions.

## **ARTICLE N 5**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE N-6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction doit être implantée -à une distance minimale de 75 mètres à partir de l'axe de la RD813. Cette distance est fixée à 25 mètres pour les constructions à destination agricole admises. Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre. -à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3 mètres.

2. Les constructions à usage de sports et loisirs doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres des limites du domaine public fluvial.

3. Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles définies au § 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, si elle ne s'implante pas sur la limite séparative.

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

Cet article est sans objet.

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

Cet article est sans objet.

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

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pentes, acrotères comprises dans le cas de toiture terrasse.
2. La hauteur des constructions ne peut excéder : --la hauteur du bâtiment existant à aménager ou agrandir lorsqu'elle est supérieure à 6,5 mètres. -6,5 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux habitables (R+1), pour les constructions à usage d'habitation. -12 mètres pour les autres constructions.
3. La règle énoncée ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics.

## **ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer dans la mesure du possible de l'architecture de la région afin de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux auxquels ils doivent s'intégrer. Les dispositions des paragraphes 2 à 7 ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général,...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, et celle enfin du caractère de la région.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs,...

### 3. Couleurs et matériaux

il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la commune.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

### 4. Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

La construction de balcons en saillie est interdite.

5. Ouverture Dans le cas de constructions comportant un sous-sol, aucune ouverture n'est admise sauf celle desservant l'accès au garage. Dans le cas d'un accès véhicule et piétonnier, les ouvertures doivent être obligatoirement situées sur la même façade.

### 6. Toitures

6.1. Le matériau de couverture doit être obligatoirement la tuile canal ou tuile de surface courbe. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

6.2. D'autres types de couverture sont admis dans les cas suivants :

-pour les bâtiments publics ou à usage sportif, -pour les vérandas, -dans le cas d'utilisation de l'énergie solaire.

6.3. Les toitures-terrasses ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.

6.4. Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, séchoirs couverts, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

### 7. Clôtures

7.1. La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel. Elle ne pourra pas excéder 2 mètres.

7.2. Le long des voies

Les clôtures doivent être constituées :

- par des grilles doublées ou non de haies vives ou des rideaux d'arbustes, sous réserve du respect du code civil,
- les parties maçonnées ne peuvent excéder une hauteur de 0,60 mètres, sauf au niveau des portails, portillon et coffrets. Elles peuvent être surmontées ou non de grilles ou tout autre dispositif à claire voie. Les enduits seront d'une couleur identique à l'habitation ou en briques foraines.

7.3. En limite séparative Sans objet.

7.4 – Dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes

8 – Bâtiments repérés au document graphique au titre du 7-2° du III de l'article L.123-15  
Tous les travaux exécutés sur les bâtiments identifiés au titre du 7-2° du III de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (immeubles à préserver et mettre en valeur) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel. Est admise en toiture l'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle lorsque la toiture présente une pente apparente ; leur superficie ne pourra pas excéder 15 m<sup>2</sup> pour un même bâtiment. Sont interdites les toitures terrasse.

## **ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Cet article est applicable aux constructions nouvelles et aux changements de destinations de locaux existants.
2. Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies publiques.
3. Le stationnement des véhicules et ses dessertes doivent correspondre aux besoins des constructions.

## **ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

### 1. Espaces boisés classés :

Les dispositions des Articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés reportés et délimités sur le plan de zonage.

### 2. Espaces libres et plantations :

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés ou remplacés, protégés et entretenus.

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

## **ARTICLE N 14**

Supprimé par la loi ALUR.