FRONTON

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. REGLEMENT D'URBANISME

| Procédure | Approuvée le |
|---|---|
| Élaboration | 25 avril 2019 |
| Modification n°1 | 13 décembre 2021 |
| Révision allégée n°2 | 13 décembre 2021 |
| Modification n°2 | - |

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Le Maire,

FRONTON

SOMMAIRE

..... 5

Chapitre 1 : Dispositions générales ..... 6

Article 1 : Champ d'application territorial ..... 6

Article 2 : Division du territoire en zones ..... 6

Article 3 : Les destinations des constructions ..... 7

Article 4 : Adaptations mineures ..... 8

Article 5 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure . 8

Article 6 : Constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique ..... 8

Article 7 : Prescriptions particulières relatives au domaine autoroutier ..... 8

Article 8 : Prescriptions particulières aux bâtiments existants ..... 8

Article 9 : Prévention des risques ..... 9

Article 10 : Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ..... 9

Article 11 : Patrimoine archéologique ..... 9

Article 12 : Espaces boisés classés (Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme) ..... 10

Article 13 : Eléments de patrimoine bâti et végétal à protéger (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) ..... 10

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones ..... 13

ZONE UA ..... 14

1. Usage des sols et destination de constructions ..... 14
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 15
3. Equipements et réseaux ..... 22

ZONE UB ..... 25

1. Usage des sols et destination de constructions ..... 25
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 26
3. Equipements et réseaux ..... 34

ZONE UC ..... 37

1. Usage des sols et destination de constructions ..... 37
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 38
3. Equipements et réseaux ..... 44

ZONE UE ..... 47

1. Usage des sols et destination de constructions ..... 47

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 47
3. Equipements et réseaux ..... 49
ZONE UF ..... 52
1. Usage des sols et destination de constructions ..... 52
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 53
3. Equipements et réseaux ..... 57
ZONE UI ..... 59
1. Usage des sols et destination de constructions ..... 59
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 60
3. Equipements et réseaux ..... 64
ZONE 1AU ..... 67
1. Usage des sols et destination de constructions ..... 67
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 68
3. Equipements et réseaux ..... 76
ZONE 1AUI ..... 78
1. Usage des sols et destination de constructions ..... 78
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 79
3. Equipements et réseaux ..... 83
ZONE 1AUL ..... 86
1. Usage des sols et destination de constructions ..... 86
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 86
3. Equipements et réseaux ..... 89
ZONE 2AU ..... 91
1. Usage des sols et destination de constructions ..... 91
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 91
3. Equipements et réseaux ..... 92
ZONE 2AUF ..... 93
1. Usage des sols et destination de constructions ..... 93
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 93
3. Equipements et réseaux ..... 93
ZONE 2AUI ..... 94
1. Usage des sols et destination de constructions ..... 94
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 94

3. Equipements et réseaux ..... 95
ZONE 2AUL ..... 96
1. Usage des sols et destination de constructions ..... 96
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 96
3. Equipements et réseaux ..... 96
ZONE A ..... 97
1. Usage des sols et destination de constructions ..... 97
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 99
3. Equipements et réseaux ..... 104
ZONE N ..... 106
1. Usage des sols et destination de constructions ..... 106
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ..... 107
3. Equipements et réseaux ..... 111
Chapitre 3 : Annexes à Portée Réglementaire ..... 113
1. Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme . 114
2. Liste des éléments remarquables au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ..... 117
3. Annexe au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales ..... 164
4. Définitions ..... 166
Chapitre 4 : Annexes Informatives ..... 175
1. Mode d'emploi : « le comment » et « le pourquoi » des articles de zones ..... 176
2. Glossaire ..... 183
3. Documents de référence de l'UDAP 31 ..... 184
4. Recommandations du SDIS ..... 185

FRONTON

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

# Dispositions générales

1

# Chapitre 1 : Dispositions générales

## Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Fronton.

## Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs :

| Zones | Différenciation en secteurs | Secteurs |
|---|---|---|
| URBAINES<br><br>Dites « U » | 1/ … selon la vocation<br><br>2/ … selon l'éloignement depuis les centres historiques<br><br>3/ … selon le gradient de densité du bâti | Mixtes / habitat dominant : UA, UB, UC<br><br>Activités : UF, UI<br><br>Equipements : UE |
| A URBANISER<br><br>Dites « 1AU » | 1/ … selon la temporisation (ouverture différée dans le temps)<br><br>2/ … selon la vocation et la densité du bâti | Court terme : 1AU, 1AUI, 1AUL<br><br>Moyen terme : 2AU, 2AUF, 2AUI, 2AUL |
| AGRICOLES<br><br>Dites « A » | 1/ … selon la vocation | Agricoles : A<br><br>STECAL : Avr, An, Ath, Atg, Ag |
| NATURELLES<br><br>Dites « N » | 1/ … selon la vocation | Naturelles : N, Np<br><br>Naturelles de loisirs : NL |

Sont insérés dans le corps du règlement des schémas explicatifs qui n'ont pas de valeur prescriptive. Ils ne sont donc pas opposables aux tiers.

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques (Cf. pièce 3 du PLU).

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent sous forme de trames particulières éventuellement complétées de listes d'inventaire (annexées à ce règlement) :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques identifiés dans le cadre de la Carte Informative des Zones Inondables (CIZI).
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publiques (SUP) figurent en annexe (Cf. pièce 4 du dossier de PLU). Le classement sonore des infrastructures figure également en annexe du dossier de PLU.

Dans chacune de ces zones s'appliquent les règles organisées selon les articles suivants :

**Usage des sols et destinations des constructions**

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

**Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 5 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 7 : Stationnement

**Equipements et réseaux**

- Article 8 : desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 : desserte par les réseaux

## Article 3 : Les destinations des constructions

- Habitation
  - Logement
  - Hébergement

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

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Equipements sportifs
  - Autres équipements recevant du public

- Exploitation agricole ou forestière
  - Exploitation agricole
  - Exploitation forestière

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

## Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes édictées par le présent 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 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure sont autorisés dans l'ensemble des zones du PLU. Compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions des articles 2 à 7.

## Article 6 : Constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique

Ils seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés ministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

Concernant la servitude « I4 » (RTE), les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

## Article 7 : Prescriptions particulières relatives au domaine autoroutier

L'installation, le remplacement ou la modification des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis à déclaration préalable auprès du maire et du préfet dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

## Article 8 : Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;

3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L.331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L.341-2 et suivants du même code ;

4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;

6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L.562-1du code de l'environnement.

## Article 9 : Prévention des risques

Il est rappelé que la commune de Fronton est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque inondation sont identifiés sur le document graphique au titre de la Carte Informative des Zones Inondables (CIZI) et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter aux prescriptions particulières introduites dans le présent règlement.

## Article 10 : Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans

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

## Article 11 : Patrimoine archéologique

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

## Article 12 : Espaces boisés classés (Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende. Des autorisations de coupes et d'abattages d'arbres sont nécessaires, comme le prévoit la législation.

## Article 13 : Eléments de patrimoine bâti et végétal à protéger (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

### Portée règlementaire

Les éléments de paysage, qu'ils relèvent du bâti, du végétal ou du visuel, sont identifiés au document graphique par une légende spécifique à portée règlementaire, qui renvoie soit à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (patrimoine bâti, architectural, urbain), soit à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (patrimoine végétal, écrins paysagers, vues).

Les dispositions réglementaires établies pour ces éléments ont pour objectifs essentiels de préserver et de mettre en valeur ces différents éléments.

Des autorisations préalables avant intervention sur les éléments de paysage identifiés au PLU sont nécessaires, comme le prévoit la législation.

Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

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

Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

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

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

### Objectifs généraux

- Conserver le volume et l'aspect général des éléments de patrimoine bâti ;
- Conserver les matériaux de constructions pour l'ensemble des éléments du patrimoine bâti ;
- Reconduire autant que possible les techniques traditionnelles pour remettre en état ou faire évoluer les éléments du patrimoine bâti.
- Conserver les écrins paysagers autant que possible : préserver le patrimoine arboré existant, excepté si une maladie impose l'abattage avec replantation d'essences équivalentes.

### Bâti de caractère à protéger (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au document graphique par une légende spécifique, les règles suivantes s'appliquent : les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

### Éléments de paysage à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments de paysage localisés au document graphique et devant être protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, tous les travaux susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être mis en œuvre qu'à la double condition :

- de poursuivre un objectif d'intérêt général ;
- de compenser quantitativement, les sujets abattus, dès lors que cette compensation est compatible avec les travaux projetés.

### Règlementation particulière du PLU pour les éléments patrimoniaux identifiés

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont retranscrites dans le règlement du PLU aux articles suivants :

- Article 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- Article 6 : Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

FRONTON

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

# Dispositions applicables aux zones

2

# Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones

# ZONE UA

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article UA-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA-2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières et décharges.
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public.
- Sur les linéaires marchands identifiés au document graphique par une trame spécifique, les locaux à destination commerciale situés en rez-de-chaussée des immeubles ne peuvent être transformés pour des constructions à usage d'habitation. Les constructions à destination d'habitation et ses annexes y sont interdites en rez-de-chaussée des immeubles.

### Article UA-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UA, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les installations classées (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 400 m² de surface de plancher maximum dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

Dans le secteur concerné par la servitude de projet global d'aménagement prévue à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et reportée sur le règlement graphique, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations d'une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher.
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes (à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU).
- Le changement de destination des constructions existantes (à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU).
- L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU) dans la limite de 50 m² de surface de plancher, réalisés en une ou plusieurs fois.
- Les annexes dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

Cette servitude de projet global d'aménagement a une durée maximale de 5 ans qui court à compter de la date d'approbation de la modification n°2 du PLU. A défaut de projet approuvé par le Conseil Municipal dans les 5 ans, la servitude est levée et le règlement s'applique sans restriction.

### Article UA-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de plus de 10 logements, la réalisation de commerces, services ou bureaux en rez-de-chaussée de l'opération est obligatoire.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article UA-4 – Volumétrie et implantation des constructions

*Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.*

1. **Emprise au sol**

Non réglementé.

2. **Hauteur des constructions**

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

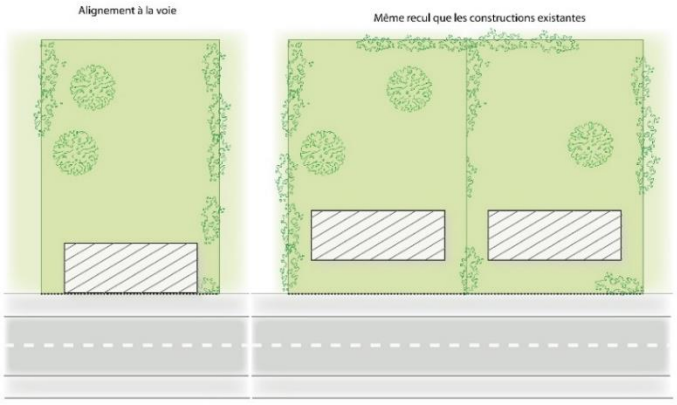
La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc).

3. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

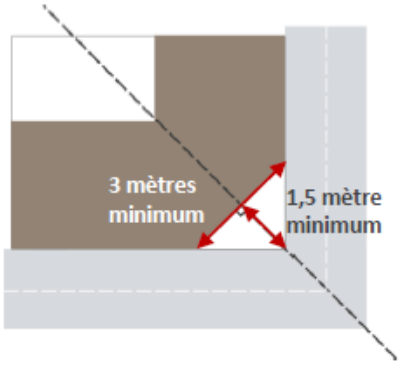
Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous les niveaux.
- soit dans le prolongement du bâti existant.




Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU-ou aux reconstructions à l'identique.
- Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale ou représente une gêne pour la circulation générale, un retrait supérieur pourra être imposé.
- En cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, il pourra être exigé la réalisation d'un pan coupé. Il devra être calculé selon les règles suivantes :
    - Un retrait :
        - D'au moins 1,5 mètre, sur toute la hauteur de la façade concernée à partir de l'intersection des deux alignements bordant le terrain,
        - Perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des deux alignements bordant le terrain.
    - Une façade constituant le pan coupé d'une largeur d'au moins 3 mètres.




- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, les constructions qui ne donnent pas directement sur la voie (simple accès, construction en second rang) peuvent être implantées différemment.
- Pour les bâtiments annexes.

4. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées au moins sur une des deux limites séparatives latérales.

Lorsque sur les deux unités foncières contiguës au terrain d'assiette du projet, il existe des bâtiments implantés en limite séparative, la nouvelle construction doit être implantée sur les deux limites séparatives latérales.

En cas de recul de la limite séparative, la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

A l'arrière de la première construction principale se trouvant à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur la limite ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

5. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## Article UA-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

**Dispositions générales :**

- Chaque construction participe à la qualité du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage, sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions, extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- En cohérence avec le bâti principal, les annexes doivent être réalisées en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée avec les mêmes matériaux que la construction principale.

**Dispositions spécifiques :**

1) **Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage**

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les interventions sur les bâtiments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures, …
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

2) **Transformation, restauration, adjonction et extension des bâtiments existants**

Les aménagements, extensions et surélévations de construction existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment, en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade (composition, enduits, couleurs,...), les percements (rythme, travées, proportion et dimension,...), la couverture (matériaux et pentes,...), les éléments de décors (encadrements des percements, génoises, balcons, bandeaux, sculptures, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres,...), les murs de clôtures.

3) **Les toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure. Les verrières, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canals ou canals double ondes, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 50% de la surface totale de la toiture dans le cas contraire.

Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou canal double ondes, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.

Capteurs solaires et éoliennes :

- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- En toiture : les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison : la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux et activités de services pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas de toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

- Au sol : les capteurs solaires sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25 m².

- Eoliennes : l'installation d'éolienne est proscrite.

4) **Les ouvertures**

- Les ouvertures seront plus hautes que larges en façade sur rue, exceptée pour les devantures commerciales situées en rez-de-chaussée des immeubles.
- Les encadrements seront marqués, soit par un tracé et/ou une teinte dans l'enduit, soit par un matériau différent (briques, bois, pierres).

- Les fenêtres de toit (velux, ...) sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture. Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les petits fenestrons de ventilation situés à l'étage sont à privilégier. Ceux existants devront être conservés.

5) **Les façades**

- Les façades devront respecter les teintes définies dans la palette de couleurs de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille, ...
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les éléments de modénature (corniche, linteaux, moulures...) et d'organisation du bâti devront être conservés.
- La préservation des devantures de façades commerciales peut être imposée sur le linéaire commercial identifié au document graphique en raison de leur intérêt esthétique ou historique.

6) **Les clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.
- Les clôtures et ferronneries anciennes devront dans la mesure du possible être maintenues et restaurées.

<u>Les clôtures donnant sur l'espace public :</u>

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, grilles ou grillages surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 0,8 mètre maximum. Ce mur bahut devra être de même nature et teinte que le bâtiment principal.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

<u>Les clôtures en limites séparatives :</u>

Elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'un mur maçonné idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

7) **Déchets ménagers**

Les aires de stockage des déchets ménagers devront être aménagées et intégrées au paysage. Lorsque ces aires sont visibles depuis le domaine public, elles devront être surmontées de panneaux à claire-voie de couleur harmonieuse avec la construction.

## Article UA-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les espaces libres[1] mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés.
- Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.
- L'aménagement d'espaces libres[2] ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet de valorisation paysagère cohérent, qui respecte la trame végétale existante.

### 2) Les espaces boisés classés repérés par une trame au plan de zonage

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont à conserver et à protéger et soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés ne doivent être ni coupés ni abattus sans autorisation préalable.

Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.

### 3) Autres cas

- La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. La mise en place d'un système anti-racinaire sera imposée.
- Les espèces locales sont à privilégier (Cf. essences locales conseillées annexées au présent règlement).
- Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, les plantations existantes devront être conservées ou remplacées sur le terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

[1] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.
[2] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 2 lots/logements, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts3, afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## Article UA-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

**1 – Les règles de stationnement par destination**

**Pour les locaux d'habitation**

*Règles générales :*

- il est considéré un droit acquis d'une place par parcelle ;
- il est imposé une place supplémentaire par logement par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des constructions à usage d'habitation, il ne pourra pas être exigé de créer des nouvelles places de stationnement.

En cas de réhabilitation de constructions à usage d'habitation, les places de stationnement existantes devront être à minima conservées.

**Pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins 2 logements, les bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics :** Il sera exigé une aire de stationnement pour les deux roues. Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.

**Pour les commerces et activités de services :** en cas de rénovation ou de création, aucune place de stationnement ne sera imposée pour les surfaces commerciales et de services de moins de 200m² de surface de plancher.

Au-delà des premiers 200m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

**Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire autorisées dans la zone :** il est exigé un minimum de deux places. Cette norme ne s'applique pas à l'extension des activités existantes.

[3] Cf. Partie « Définition » du présent document.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : il est exigé au minimum une place par tranche de 3 chambres.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.

2 - Mutualisation des espaces de stationnement :

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

En cas d'opérations d'ensemble, la règle s'applique à l'unité pour les logements et vocation par vocation pour les autres destinations.

3 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes exigences.

## 3. Equipements et réseaux

### Article UA-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.
- L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (et notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

- Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.
    - A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1.50m exempt de tout obstacle.
    - Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3m.

2) **Accessibilité**

La conception générale des voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

3) **Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries**

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

4) **Déchets ménagers**

Il est exigé pour les opérations de plus de 2 lots/logements et dans les immeubles collectifs, une ou plusieurs aires de présentation des déchets ménagers accessible(s) directement depuis la voie publique. Sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires et adaptés à l'opération.

## Article UA-9 - Desserte par les réseaux publics

1) **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

2) **Assainissement**

*Eaux usées*

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

*Eaux usées non domestiques*

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

*Eaux pluviales*

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.

3) **Electricité - Téléphone et assimilés**

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

4) **Télécommunications**

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

# ZONE UB

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article UB-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

1 - Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage de commerce de gros.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB-2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières et décharges.
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public.

2 - Dans le secteur UBae, toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celle mentionnée à l'article UB-2.

3 - Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, toute occupation ou utilisation du sol, autre que celles autorisées sous conditions à l'article UB-2, est interdite.

### Article UB-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

*Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :*

- En aléa moyen à faible, le premier plancher devra être situé au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à + 1 mètre ou + 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.
- Les extensions et surélévations des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que le plancher bas créé soit situé au-dessus de la cote de référence des plus hautes eaux connues (PHEC) et dans l'ombre hydraulique du bâti principal.
- Les constructions nouvelles sont limitées à une construction par unité foncière à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
    - Le plancher de ces constructions sera situé au-dessus de la cote de référence des plus hautes eaux connues (PHEC).
- Les annexes aux habitations sont autorisées à condition qu'elles soient situées au-dessus de la cote de référence des plus hautes eaux connues (PHEC) et dans l'ombre hydraulique

du bâti principal. Une seule annexe est autorisée par unité foncière à la date d'approbation du PLU (hors piscine).
- La pose de clôtures, à condition d'être ajourées pour minimiser l'incidence sur l'écoulement des eaux, telles que clôtures à fils, grillages largement ajourés..., permettant l'écoulement des eaux.

*Dans l'ensemble de la zone UB (secteurs UB, UBa et UBae) :*

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article UB-1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

*Dans le seul secteur UB :*

- Les installations classées (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce et activité de service dans la limite de 400m² de surface de plancher maximum (au total par opération) et à condition qu'elles ne provoquent pas nuisances, ni portent atteinte à la salubrité ou à la sécurité du quartier.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée dans la zone.

*Dans le seul secteur UBae :*

- L'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, quel qu'en soit l'usage et sans création de nouveau logement, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension).
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à trois par unité foncière et ne doivent pas dépasser une emprise au sol totale cumulée de 80 m².

### Article UB-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article UB-4 – Volumétrie et implantation des constructions

*Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.*

1. **Emprise au sol**

*Dans le secteur UB :*

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 50%.

*Dans les secteurs UBa :*

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 30%. Si ces constructions sont raccordées au réseau d'assainissement collectif, l'emprise au sol sera limitée à 50%.

*Dans les secteurs UBae :*

Non règlementé.

*Dans l'ensemble de la zone UB :*

Les piscines et plages des piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Les locaux techniques des piscines sont limités à 5 m² d'emprise au sol.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. **Hauteur des constructions**

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :*

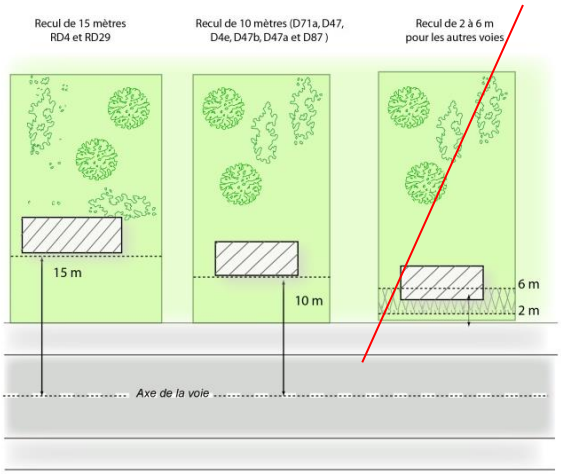
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation devront comprendre obligatoirement un étage. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

3. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Dans les lotissements, les règles seront applicables lot par lot.*

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale :

- De 15 mètres par rapport à l'axe des RD4 et RD29 pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions ;
- De 10 mètres par rapport à l'axe des RD71a, RD47, RD4e, RD47b, RD47a et RD87 pour les constructions à usage d'habitation et 8 mètres pour les autres constructions ;
- ~~De 2 à 6 mètres des limites d'emprise des autres voies.~~




Règles alternatives pour les routes départementales en agglomération (RD4 : Av. St-Exupéry, RD47 : Av. des Vignerons et Av. de Grisolles et RD71A : Rue de Sautic) :

- Lorsque le linéaire de façade sur rue présente un alignement des constructions existantes et/ou un léger retrait compris entre 0 et 3 m sur une longueur > à 20 mètres, l'implantation des constructions devra observer une continuité d'implantation par rapport à la voie.

Pour les autres voies :

- L'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres)

Dans tous les cas, en cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de recul devra autant que possible être traitée en surface perméable à dominante végétale (excepté les accès et entrées de parking). Cette disposition ne s'applique pas pour les autres destinations autorisées dans la zone autre que l'habitation).

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU-ou aux reconstructions à l'identique.
- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, les constructions qui ne donnent pas directement sur la voie (simple accès, construction en second rang) peuvent être implantées différemment.
- Pour les bâtiments annexes.

4. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Une tolérance de 0,50 mètre pourra être acceptée pour les débords de toiture.

L'implantation en limite pourra être admise pour les constructions et extensions de constructions existantes dont la hauteur mesurée au faîtage sur la limite séparative n'excède pas 4 mètres, ou dont la hauteur mesurée sur la sablière ou à l'acrotère s'il s'agit d'un toit-terrasse, n'excède pas 2,80 mètres.

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif, aux services publics et aux annexes.

5. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## Article UB-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

**Dispositions générales :**

- Chaque construction participe à la qualité du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage, sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions, extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- En cohérence avec le bâti principal, les annexes doivent être réalisées en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée avec les mêmes matériaux que la construction principale.

**Dispositions spécifiques :**

1) **Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage**

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les interventions sur les bâtiments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures, …
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

### 2) Les toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure. Les verrières, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canals ou canals double ondes, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes à la date d'approbation, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette du UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 50% de la surface total de la toiture dans le cas contraire.

Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou canals double ondes, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain environnant.

Pour les autres constructions :

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

Capteurs solaires et éoliennes :

- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- En toiture : les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison : la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux et activités de services pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas de toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

- Au sol : les capteurs solaires sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².

- Eoliennes : l'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;

- qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;
- qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.

3) **Les façades**

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille, ...
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

4) **Les clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Les clôtures et ferronneries anciennes devront dans la mesure du possible être maintenues et restaurées.
- Dans le cadre des opérations d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises si la cohérence et l'harmonie sont maintenues dans le paysage urbain.

Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, grilles ou grillages surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 0,8 mètre maximum. Ce mur bahut devra être de même nature et teinte que le bâtiment principal.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

Les clôtures en limites séparatives :

Elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'un mur maçonné idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

*Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :*

Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

5) **Déchets ménagers**

Les aires de stockage des déchets ménagers devront être aménagées et intégrées au paysage. Lorsque ces aires sont visibles depuis le domaine public, elles devront être surmontées de panneaux à claire-voie de couleur harmonieuse avec la construction.

## Article UB-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les espaces libres[4] mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés.
- Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.
- L'aménagement d'espaces libres[5] ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet de valorisation paysagère cohérent, qui respecte la trame végétale existante.

### 2) Les espaces boisés classés repérés par une trame au plan de zonage

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont à conserver et à protéger et soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés ne doivent être ni coupés ni abattus sans autorisation préalable.

Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.

### 3) Autres cas

- La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. La mise en place d'un système anti-racinaire sera imposée.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, les plantations existantes devront être conservées ou remplacées sur le terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

---

[4] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

[5] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 2 lots/logements, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts6, afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Les eaux pluviales dîtes "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

## Article UB-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

1 – Les règles de stationnement par destination

Pour les constructions à usage d'habitation

- pour les constructions à usage d'habitation et les changements de destination : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Dans les lotissements de plus de 2 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée en une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

Pour les résidences séniors : il est exigé une place pour 2 logements.

Pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins 2 logements, les bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics : Il sera exigé une aire de stationnement pour les deux roues. Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.

Pour les constructions à usage de commerce, activités de service et bureaux : il est exigé une place pour 40m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

[6] Cf. Partie « Définition » du présent règlement.

Pour les restaurants : 2 places de stationnement pour 80 m² de surface de plancher et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 10m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire : il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les entrepôts : il est exigé un minimum de deux places.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : Non règlementé.

2 - En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

3 - Mutualisation des espaces de stationnement

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

4 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes exigences.

## 3. Equipements et réseaux

### Article UB-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.
- L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers.
- Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà bâtis.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (et notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.
- Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée de :
  - 3,5 mètres minimum en cas de sens unique de circulation.
  - 5,5 mètres minimum en cas de double-sens de circulation.
- Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.
  - A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1,50 mètre exempt de tout obstacle.
  - Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

2) **Accessibilité**

- La conception générale des voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

3) **Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries**

- L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

4) **Déchets ménagers**

- Il est exigé pour les opérations de plus de 2 lots/logements et dans les immeubles collectifs, une ou plusieurs aires de présentation des déchets ménagers accessible(s) directement depuis la voie publique. Sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires et adaptés à l'opération.

## Article UB-9 - Desserte par les réseaux publics

1) **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

2) **Assainissement**

*Eaux usées*

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

*Eaux usées non domestiques*

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

*Eaux pluviales*

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau public s'il existe ou en l'absence dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.

3) **Electricité - Téléphone et assimilés**

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

4) **Télécommunications**

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

# ZONE UC

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article UC-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

1 - Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage de commerce et activité de services, à l'exception de celles autorisées à l'article UC-2.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions destinées aux activités du secteur secondaire et tertiaire.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC-2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières et décharges.
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public.

~~2 - Dans le secteur UCe, toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celle mentionnée à l'article UC-2.~~

### Article UC-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

*Dans l'ensemble de la zone UC (secteurs UC ~~et UCe~~):*

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article UC-1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

*Dans le seul secteur UC :*

- Les installations classées (création, extension ou aménagement) nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités de restauration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 400 m² de surface de plancher maximum dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une construction autorisée dans la zone.

~~*Dans le seul secteur UCe :*~~

- ~~L'extension et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, quel qu'en soit l'usage et sans création de nouveau logement, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension).~~
- ~~Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont limitées à trois par unité foncière et ne doivent pas dépasser une emprise au sol totale cumulée de 80 m².~~

### Article UC-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article UC-4 – Volumétrie et implantation des constructions

*Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.*

1. **Emprise au sol**

*Dans les secteurs UC :*

- Constructions en premier rang : L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 20%.
- Constructions en second rang[7] : L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 12%.

Les piscines et plages des piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Les locaux techniques des piscines sont limités à 5 m² d'emprise au sol.

2. **Hauteur des constructions**

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

7 Cf. Partie « Définition » insérée en fin de règlement

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

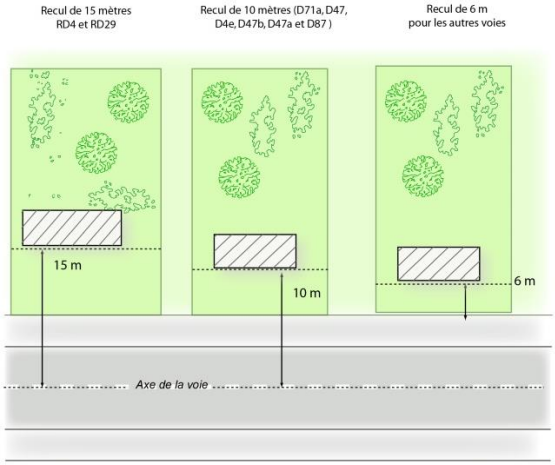
Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra être implantée à une distance minimale :

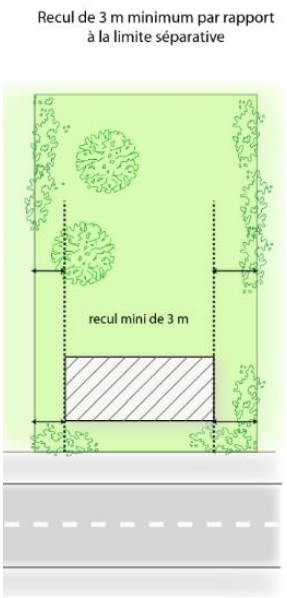
- De 15 mètres par rapport à l'axe des RD4 et RD29 pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions ;
- De 10 mètres par rapport à l'axe des RD71a, RD47, RD4e, RD47b, RD47a et RD87 pour les constructions à usage d'habitation et 8 mètres pour les autres constructions ;
- De 6 mètres minimum des limites d'emprise des autres voies.




Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU ou aux reconstructions à l'identique.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
- Pour les bâtiments annexes.

4. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**




- Les constructions principales à usage d'habitation seront implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale des limites de 3 mètres.
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.
- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

5. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

## Article UC-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

**Dispositions générales :**

- Chaque construction participe à la qualité du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage, sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions, extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- En cohérence avec le bâti principal, les annexes doivent être réalisées en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée avec les mêmes matériaux que la construction principale.

**Dispositions spécifiques :**

### 1) Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les interventions sur les bâtiments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures, …
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

### 2) Les toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure. Les verrières, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canals ou canals double ondes, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette du UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 50% de la surface total de la toiture dans le cas contraire.

Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou canals double ondes, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.
- Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain environnant.

Capteurs solaires et éoliennes :

- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- En toiture : les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison : la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux et activités de services pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale.

Dans le cas de toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

- Au sol : les capteurs solaires sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25 m².

- Eoliennes : l'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;

- qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;

- qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;

- qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.

3) Les façades

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille, ...
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

4) Les clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Les clôtures et ferronneries anciennes devront dans la mesure du possible être maintenues et restaurées.
- Dans le cadre des opérations d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises si la cohérence et l'harmonie sont maintenues dans le paysage urbain.

<u>Les clôtures donnant sur l'espace public :</u>

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, grilles ou grillages surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 0,8 mètre maximum. Ce mur bahut devra être de même nature et teinte que le bâtiment principal.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

<u>Les clôtures en limites séparatives :</u>

Elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'un mur maçonné idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

5) Déchets ménagers

- Les aires de stockage des déchets ménagers devront être aménagées et intégrées au paysage. Lorsque ces aires sont visibles depuis le domaine public, elles devront être surmontées de panneaux à claire-voie de couleur harmonieuse avec la construction.

## Article UC-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les espaces libres[8] mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés.
- Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.
- L'aménagement d'espaces libres[9] ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet de valorisation paysagère cohérent, qui respecte la trame végétale existante.

### 2) Les espaces boisés classés repérés par une trame au plan de zonage

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont à conserver et à protéger et soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés ne doivent être ni coupés ni abattus sans autorisation préalable.

Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.

### 3) Autres cas

- La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. La mise en place d'un système anti-racinaire sera imposée.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, les plantations existantes devront être conservées ou remplacées sur le terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 2 lots/logements, 10% au

[8] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.
[9] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts10, afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

- Au moins 40% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Les eaux pluviales dîtes "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

### Article UC-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

1 – Les règles de stationnement par destination

Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

Pour les restaurants : 2 places de stationnement pour 80 m² de surface de plancher entamée et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 10m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les constructions à usage artisanal : il est exigé au minimum une place pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.

## 3. Equipements et réseaux

### Article UC-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.
- L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou

[10] Cf. Partie « Définition » du présent règlement.

pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers.
- Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà bâtis.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (et notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.
- Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée de :
  - 3,5 mètres minimum en cas de sens unique de circulation
  - 5,5 mètres minimum en cas de double-sens de circulation.

#### 2) Accessibilité

La conception générale des voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

#### 3) Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries

L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

#### 4) Déchets ménagers

Il est exigé pour les opérations de plus de 2 lots/logements et dans les immeubles collectifs, une ou plusieurs aires de présentation des déchets ménagers accessible(s) directement depuis la voie publique. Sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires et adaptés à l'opération.

### Article UC-9 - Desserte par les réseaux publics

#### 1) Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

#### 2) Assainissement

*Eaux usées*

Conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

*Eaux usées non domestiques*

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

*Eaux pluviales*

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau public s'il existe ou en l'absence dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.

3) **Electricité - Téléphone et assimilés**

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

4) **Télécommunications**

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

# ZONE UE

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article UE-1 - Occupations et utilisations des sols interdites

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

### Article UE-2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage du site. Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 80 m² de surface de plancher maximum et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité. Il sera limité à un seul logement par unité foncière.
- Les constructions autorisées à condition qu'elles soient implantées à un minimum de 6 mètres de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

### Article UE-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article UE-4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. **Emprise au sol**

Non règlementé.

2. **Hauteur des constructions**

Non règlementé.

3. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non règlementé.

4. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

5. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## Article UE-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Dispositions générales :

- Chaque construction participe à la qualité du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage, sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions, extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Dispositions spécifiques :

1) **Les toitures**

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou-canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.
- Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le plan de la toiture. L'implantation de capteurs solaires au sol est interdite sauf si leur surface est inférieure à 25m².
- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :
    - qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 mètres : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;
    - qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;
    - qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;
    - qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.

2) **L'aspect extérieur des constructions**

- L'architecture intègrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

3) **Déchets**

- Les aires de stockage des déchets devront être aménagées et intégrées au paysage. Lorsque ces aires sont visibles depuis le domaine public, elles devront être surmontées de panneaux à claire-voie de couleur harmonieuse avec la construction.

### Article UE-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. La mise en place d'un système anti-racinaire sera imposée.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, les plantations existantes devront être conservées ou remplacées sur le terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les eaux pluviales dîtes "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

### Article UE-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

<u>Pour les constructions à usage équipements d'intérêt collectif et services publics :</u> Il sera exigé une aire de stationnement pour les deux roues. Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.

## 3. Equipements et réseaux

### Article UE-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.
- L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers.

- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (et notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.
- Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée de 3 mètres minimum en cas de sens unique de circulation et 6 mètres minimum en cas de double-sens de circulation.
- Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

2) **Accessibilité**

- La conception générale des voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

3) **Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries**

- L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

4) **Déchets**

- Il est exigé une ou plusieurs aires de présentation des déchets accessible(s) directement depuis la voie publique. Sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires et adaptés à l'opération.

## Article UE-9 - Desserte par les réseaux publics

1) **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

2) **Assainissement**

*Eaux usées*

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

*Eaux usées non domestiques*

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

*Eaux pluviales*

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau public s'il existe ou en l'absence dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.

3) **Electricité - Téléphone et assimilés**

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

4) **Télécommunications**

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

# ZONE UF

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article UF-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières et décharges.

### Article UF-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les occupations et les utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article UF-1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher supérieure à 400 m².
- Les activités artisanales, de services, bureaux et hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone et aux besoins des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

### Article UF-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article UF-4 – Volumétrie et implantation des constructions

*Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.*

#### 1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 60%.

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes au commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale pourra être équivalente à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2. Hauteur des constructions

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

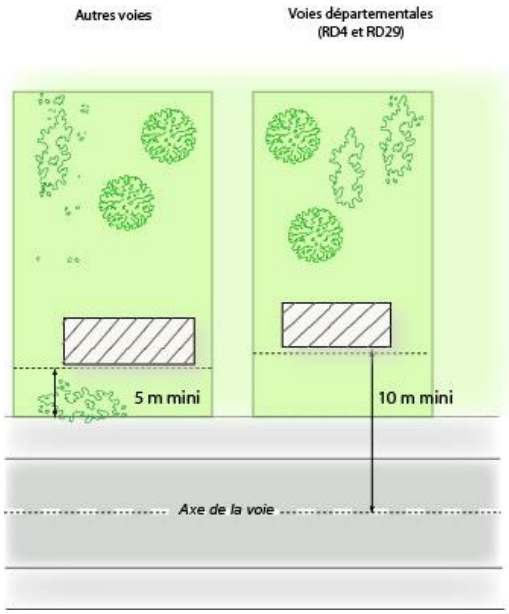
Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée à une distance :

- De 10 mètres minimum par rapport à l'axe des RD4 et RD29 ;
- De 5 mètres minimum des limites d'emprise des autres voies.

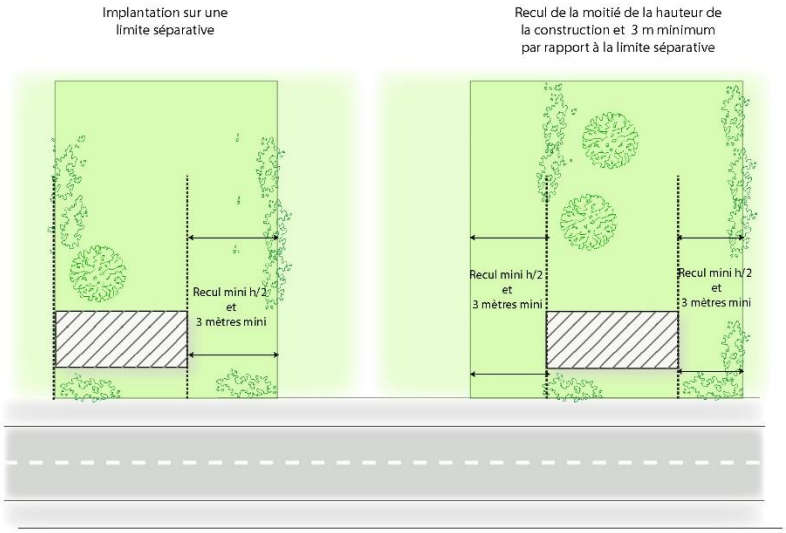



Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU ou aux reconstructions à l'identique.

4. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.




Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

5. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## Article UF-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

**Dispositions générales :**

- Chaque construction participe à la qualité du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage, sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions, extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

Dispositions spécifiques :

1) Les toitures

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou-canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.
- Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le plan de la toiture. L'implantation de capteurs solaires au sol sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25 m².
- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 mètres : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;

- qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;

- qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;

- qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.

2) L'aspect extérieur des constructions

- L'architecture intègrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

3) Les clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 4 mètres.
- La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences locales mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono spécifiques de persistants.

4) Déchets

- Les aires de stockage des déchets devront être aménagées et intégrées au paysage. Lorsque ces aires sont visibles depuis le domaine public, elles devront être surmontées de panneaux à claire-voie de couleur harmonieuse avec la construction.

## Article UF-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. La mise en place d'un système anti-racinaire sera imposée.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, les plantations existantes devront être conservées ou remplacées sur le terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les eaux pluviales dîtes "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).

- Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.
- Au moins 10% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.
- Les aires de dépôt seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles ; elles devront être intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

## Article UF-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

1 – Les règles de stationnement par destination

Pour les établissements de commerces, activités de service et bureaux : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes au commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale pourra être équivalente à la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : il est exigé une place de stationnement par chambre.

Pour les entrepôts : il est exigé une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : Non règlementé.

Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et activités du secteur secondaire et tertiaire : Il sera exigé une aire de stationnement pour les deux roues. Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.

## 3. Equipements et réseaux

### Article UF-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

1) **Accès / voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.
- L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- Une connexion sécurisée et adaptée devra être réalisée au carrefour des RD4 et RD87.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (et notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.
- Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme égale à 9 mètres. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

2) **Accessibilité**

- La conception générale des voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

3) **Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries**

- L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

4) **Déchets**

- Il est exigé une ou plusieurs aires de présentation des déchets ménagers accessible(s) directement depuis la voie publique. Sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires et adaptés à l'opération.

### Article UF-9 - Desserte par les réseaux publics

1) **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

2) **Assainissement**

*Eaux usées*

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

*Eaux usées non domestiques*

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

*Eaux pluviales*

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

3) **Electricité - Téléphone et assimilés**

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

4) **Télécommunications**

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

# ZONE UI

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article UI-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UI-2.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage commercial, à l'exception de celles autorisées à l'article UI-2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières et décharges.

### Article UI-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les occupations et les utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher comprise entre 400 m² et 1 000 m².
- Les activités de services, bureaux et hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone et aux besoins des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Article UI-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article UI-4 – Volumétrie et implantation des constructions

*Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.*

#### 1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 80 %.

#### 2. Hauteur des constructions

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres pour des questions techniques et architecturales.

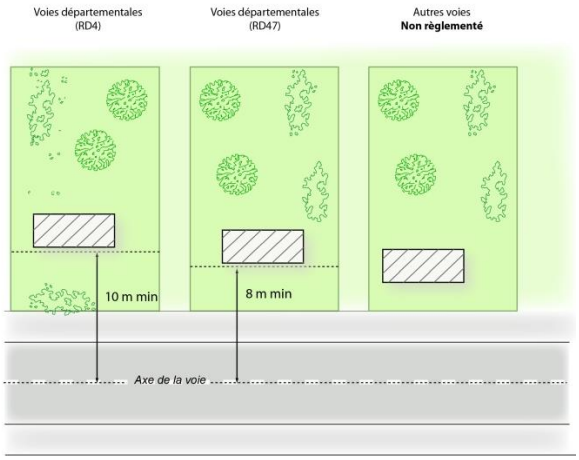
Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

#### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée à une distance :

- De 10 mètres minimum par rapport à l'axe des RD4 ;
- De 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD47 ;
- Non règlementé par rapport aux autres voies.

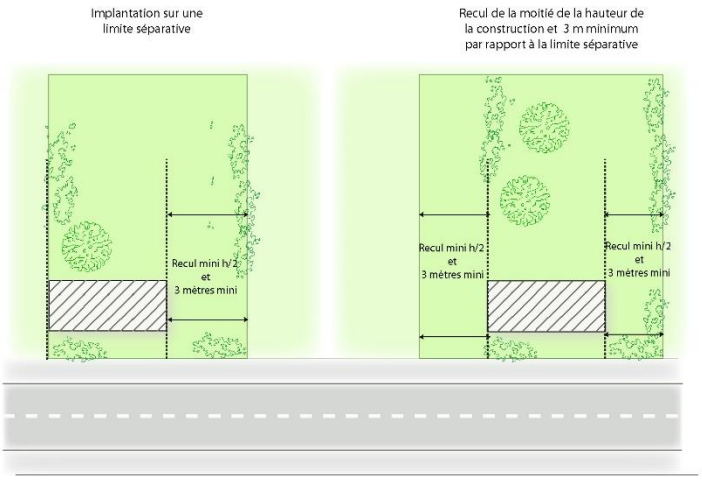



Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU ou aux reconstructions à l'identique.

4. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.




- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

5. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## Article UI-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

**Dispositions générales :**

- Chaque construction participe à la qualité du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage, sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions, extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

**Dispositions spécifiques :**

1) **Les toitures**

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou-canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.
- Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le plan de la toiture. L'implantation de capteurs solaires au sol est interdite sauf si leur surface est inférieure à 25 m².
- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :
    - qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 mètres : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;
    - qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;
    - qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;
    - qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.

2) **L'aspect extérieur des constructions**

- L'architecture intègrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

3) **Les clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 4 mètres.
- La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono-spécifiques de persistants.

4) **Déchets**

- Les aires de stockage des déchets devront être aménagées et intégrées au paysage. Lorsque ces aires sont visibles depuis le domaine public, elles devront être surmontées de panneaux à claire-voie de couleur harmonieuse avec la construction.

## Article UI-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) **Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage**

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.

- Les espaces libres[11] mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés.
- Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.
- L'aménagement d'espaces libres[12] ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet de valorisation paysagère cohérent, qui respecte la trame végétale existante.

### 2) Les espaces boisés classés repérés par une trame au plan de zonage

Les espaces boisés classés ne doivent être ni coupés ni abattus sans autorisation préalable.

Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.

### 3) Autres cas

- La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. La mise en place d'un système anti-racinaire sera imposée.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, les plantations existantes devront être conservées ou remplacées sur le terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les eaux pluviales dîtes "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.
- Au moins 10% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.

[11] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.
[12] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

- Les aires de dépôt seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles ; elles devront être intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

### Article UI -7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Les espaces de stationnement répondant aux besoins des constructions nouvelles devront être traités en revêtement végétalisé et perméable.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

Pour les établissements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.

Pour les établissements de commerce et activité de service : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : il est exigé une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements du secteur secondaire et tertiaire : il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

Pour les entrepôts : il est exigé une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et activités du secteur secondaire et tertiaire : il sera exigé une aire de stationnement pour les deux roues. Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.

## 3. Equipements et réseaux

### Article UI-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

1) **Accès / voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.
- L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou

pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

- Tout nouvel accès sur la RD4 et la RD47 devra être adapté, sécurisé et validé par les services de la voirie départementale.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (et notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.
- Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme égale à 9 mètres. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

2) **Accessibilité**

- La conception générale des voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

3) **Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries**

- L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

4) **Déchets**

- Il est exigé une ou plusieurs aires de présentation des déchets ménagers accessible(s) directement depuis la voie publique. Sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires et adaptés à l'opération.

## Article UI-9 - Desserte par les réseaux publics

1) **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

2) **Assainissement**

*Eaux usées*

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

*Eaux usées non domestiques*

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

*Eaux pluviales*

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

Pour les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, le dispositif de traitement des eaux pluviales devra être adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel. Une étude de sol complétée d'une étude hydraulique pourront être jointes au dossier d'urbanisme et proposer une gestion différenciée des eaux pluviales dans le respect et la protection du milieu récepteur.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

3) **Electricité - Téléphone et assimilés**

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

4) **Télécommunications**

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

# ZONE 1AU

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article 1AU-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions à usage de commerce et activités de services, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU-2.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières et décharges.
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public.

### Article 1AU-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

1. Dans la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur tel que délimité au document graphique. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité de la zone 1AU, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 5 du dossier de PLU).

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement de fonction du personnel dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités autorisées.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.

4. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

### Article 1AU-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération de construction de 20 logements ou plus ou générant une surface de plancher de 1 800 m² ou plus devra consacrer 20% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation arrondi au chiffre supérieur.

Si sur une unité foncière initiale, les obligations en matière de mixité sociale ont été respectées et traduites sur une portion de l'unité foncière, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles issues de division.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 1AU-4 – Volumétrie et implantation des constructions

*Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.*

1. **Emprise au sol des constructions**

Conformément aux dispositions règlementaires insérées en pièce 5 du PLU relatives aux OAP :

*En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat collectif :*

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

*En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat intermédiaire et individuel groupé :*

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain.

*En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat individuel :*

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 10% conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Dans l'ensemble de la zone 1AU :*

Les piscines et plages des piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Les locaux techniques des piscines sont limités à 5 m² d'emprise au sol.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. **Hauteur des constructions**

Les principes de hauteur des constructions prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées (voir pièce n°5 du dossier PLU).

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

*En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat collectif et intermédiaire :*

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

*En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat individuel groupé et individuel :*

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

*Dans l'ensemble de la zone AU :*

La hauteur maximale des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

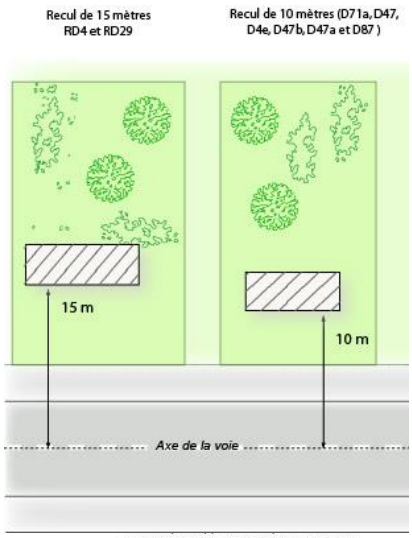
Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra être implantée à une distance :

- De 15 mètres par rapport à l'axe des RD4 et RD29 pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions.
- De 10 mètres par rapport à l'axe des RD71a, RD47, RD4e, RD47b, RD47a et RD87 pour les constructions à usage d'habitation et 8 mètres pour les autres constructions.




**Par rapport aux autres voies :**

*En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat collectif :*

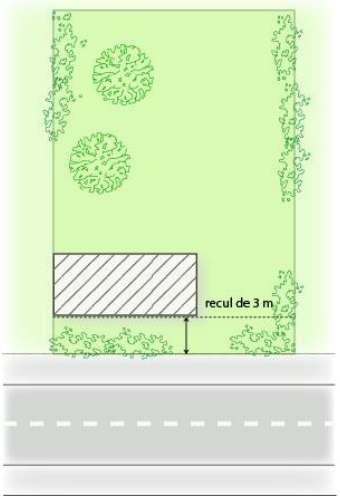
Non réglementé.

*En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat intermédiaire et individuel groupé :*

La construction devra s'implanter dans une bande de constructibilité de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

*En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat individuel :*

La construction devra s'implanter à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.




Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- En cas d'aménagement cohérent d'ensemble, pour créer un rythme dans sa composition de façade ou pour tenir compte de la configuration des constructions avoisinantes et ainsi reprendre la trame du bâti ancien.
- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, les constructions qui ne donnent pas directement sur la voie (simple accès, construction en second rang) peuvent être implantées différemment.

*Dans l'ensemble de la zone AU :*

Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

4. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées :
  - Soit sur une limite séparative.
  - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 2 mètres (D = H/2 et D>2m mini).
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.
- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

5. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## Article 1AU-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

**Dispositions générales :**

- Chaque construction participe à la qualité du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage, sans référence à des architectures étrangères à la région.

- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions, extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.
- En cohérence avec le bâti principal, les annexes doivent être réalisées en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée avec les mêmes matériaux que la construction principale.

<u>Dispositions spécifiques :</u>

1) **Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage**

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les interventions sur les bâtiments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures, …
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

2) **Les toitures**

<u>Pour les constructions à usage d'habitation *:*</u>

- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure. Les verrières, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures seront en tuiles canals ou canals double ondes, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
- La toiture-terrasse est autorisée soit intégralement en cas de toiture végétalisée, soit à hauteur de 50% de la surface total de la toiture dans le cas contraire.

Pour les annexes :

- La couverture sera soit en tuile canal ou canals double ondes, soit composée avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain environnant.
- Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve de leur intégration dans le paysage urbain environnant.

Pour les autres constructions :

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction. Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.

Capteurs solaires et éoliennes :

- Capteurs solaires : les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration :

- En toiture : les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture, selon le même angle d'inclinaison : la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux et activités de services pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale. Dans le cas de toits terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

- Au sol : les capteurs solaires sont interdits sauf si leur surface est inférieure à 25m².

- Eoliennes : l'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :

- qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 m : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;

- qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;

- qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;

- qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.

### 3) Les façades

- Certaines maçonneries pourront être laissées nues, à condition que leur mise en œuvre ait été effectuée à cet effet : brique foraine, pierres de taille,...
- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

### 4) Les clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- Les clôtures maçonnées devront être de même apparence que le bâtiment principal.
- Les clôtures et ferronneries anciennes devront dans la mesure du possible être maintenues et restaurées.

- Dans le cadre des opérations d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises si la cohérence et l'harmonie sont maintenues dans le paysage urbain.

Les clôtures donnant sur l'espace public :

Elles ne doivent pas excéder 1,8 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un dispositif rigide à claire voie, grilles ou grillages surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur de 0,8 mètre maximum. Ce mur bahut devra être de même nature et teinte que le bâtiment principal.
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

Les clôtures en limites séparatives :

Elles ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles seront composées :

- soit d'un grillage idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'un mur maçonné idéalement doublé d'une haie vive en limite de propriété ;
- soit d'une haie vive composée d'arbustes aux espèces locales mélangées.

### 5) Déchets ménagers

Les aires de stockage des déchets ménagers devront être aménagées et intégrées au paysage. Lorsque ces aires sont visibles depuis le domaine public, elles devront être surmontées de panneaux à claire-voie de couleur harmonieuse avec la construction.

## Article 1AU-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les espaces libres[13] mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés.
- Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.

[13] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

- L'aménagement d'espaces libres[14] ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet de valorisation paysagère cohérent, qui respecte la trame végétale existante.

### 2) Les espaces boisés classés repérés par une trame au plan de zonage

Les espaces boisés classés ne doivent être ni coupés ni abattus sans autorisation préalable.

Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.

### 3) Autres cas

- La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. La mise en place d'un système anti-racinaire sera imposée.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, les plantations existantes devront être conservées ou remplacées sur le terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 2 lots/logements, 10% au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts15, afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- Les eaux pluviales dîtes "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

## Article 1AU-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

[14] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.
15 Cf. Partie « Définition » du présent règlement.

1 – Les règles de stationnement par destination

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les constructions à usage d'habitation et les changements de destination : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

Dans les lotissements de plus de 2 lots, il est exigé en plus 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée en une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps.

Pour les résidences séniors : il est exigé une place pour 2 logements.

Pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins 2 logements, les bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics : il sera exigé une aire de stationnement pour les deux roues. Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.

Pour les constructions à usage de commerce, activités de service et bureaux : il est exigé une place pour 40m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.

2 - En cas de changement de destination et/ ou dans le cas d'un agrandissement d'une surface commerciale, le pétitionnaire devra assurer la réalisation des places de stationnements qui correspondent uniquement à la surface agrandie de ce bâtiment.

3 - Mutualisation des espaces de stationnement

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

4 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique (absence de terrains nus) pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes exigences.

## 3. Equipements et réseaux

### Article 1AU-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

1) **Accès / voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.
- L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers.
- Dans le cadre de division de terrains, les accès des terrains destinés à la construction devront être regroupés y compris avec ceux déjà bâtis.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (et notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.
- Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée de :
    - 3,5 mètres mètres minimum en cas de sens unique de circulation
    - 5,5 mètres minimum en cas de double-sens de circulation.
- Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.
    - A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1,50 mètre exempt de tout obstacle.
    - Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

2) **Accessibilité**

- La conception générale des voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

3) **Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries**

- L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

4) **Déchets ménagers**

- Il est exigé pour les opérations de plus de 2 lots/logements et dans les immeubles collectifs, une ou plusieurs aires de présentation des déchets ménagers accessible(s) directement

depuis la voie publique. Sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires et adaptés à l'opération.

## Article 1AU-9 - Desserte par les réseaux publics

### 1) Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

### 2) Assainissement

*Eaux usées*

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

*Eaux usées non domestiques*

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

*Eaux pluviales*

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau public s'il existe ou en l'absence dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.

### 3) Electricité - Téléphone et assimilés

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

### 4) Télécommunications

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

# ZONE 1AUI

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article 1AUI-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUI-2.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions à usage commercial, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUI-2.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières et décharges.

### Article 1AUI-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Les occupations et les utilisations du sol sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'extension mesurée des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes et édifiées avant l'approbation du PLU dont la destination est interdite à l'article 1AUI-1, si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage d'activités commerciales d'une surface de plancher comprise entre 400 m² et 1 000 m².
- Les activités de services, bureaux et hôtellerie dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone et aux besoins des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone et permettent une insertion paysagère de qualité.

### Article 1AUI-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 1AUI-4 – Volumétrie et implantation des constructions

*Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.*

1. **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 80%.

2. **Hauteur des constructions**

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres pour des questions techniques et architecturales.

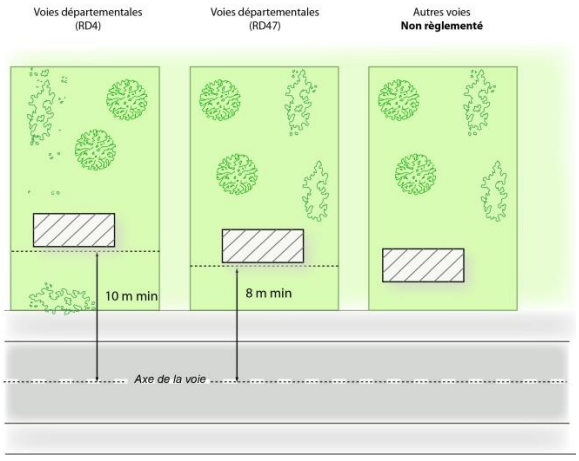
Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

3. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra être implantée à une distance :

- De 10 mètres minimum par rapport à l'axe des RD4 ;
- De 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD47 ;
- Non règlementé par rapport aux autres voies.

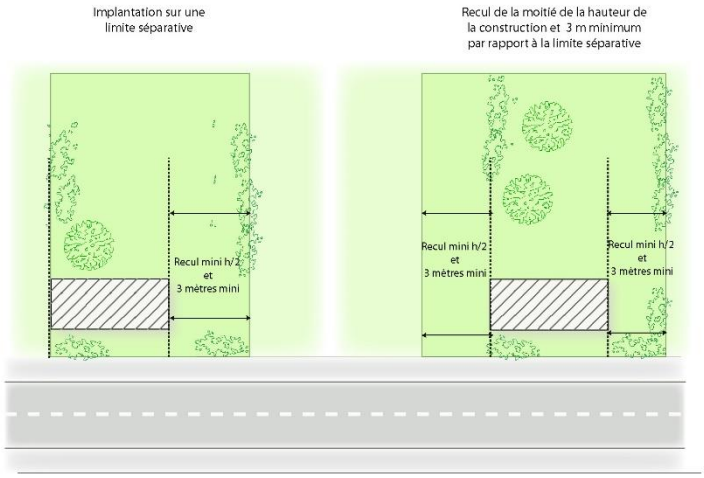



Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes ou aux reconstructions à l'identique.

4. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.




- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

5. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## Article 1AUI-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

**Dispositions générales :**

- Chaque construction participe à la qualité du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage, sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions, extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

**Dispositions spécifiques :**

1) **Les toitures**

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou-canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.
- Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le plan de la toiture. L'implantation de capteurs solaires au sol est interdite sauf si leur surface est inférieure à 25 m².
- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :
    - qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 mètres : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;
    - qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;
    - qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;
    - qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.

2) **L'aspect extérieur des constructions**

- L'architecture intègrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

3) **Les clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 4 mètres.
  La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono-spécifiques de persistants.

4) **Déchets**

- Les aires de stockage des déchets devront être aménagées et intégrées au paysage. Lorsque ces aires sont visibles depuis le domaine public, elles devront être surmontées de panneaux à claire-voie de couleur harmonieuse avec la construction.

## Article 1AUI-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) **Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage**

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les espaces libres[16] mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront

[16] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés.
- Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.
- L'aménagement d'espaces libres[17] ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet de valorisation paysagère cohérent, qui respecte la trame végétale existante.

### 2) Les espaces boisés classés repérés par une trame au plan de zonage

Les espaces boisés classés ne doivent être ni coupés ni abattus sans autorisation préalable.

Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.

### 3) Autres cas

- La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. La mise en place d'un système anti-racinaire sera imposée.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, les plantations existantes devront être conservées ou remplacées sur le terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les eaux pluviales dîtes "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.
- Au moins 10% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité.
- L'aspect visuel des aires de stockage de matériaux, de véhicules ou de traitement des déchets et les installations techniques en plein air doit être contrôlé.
- Les aires de dépôt seront implantées idéalement à l'arrière des parcelles ; elles devront être intégrées par des masques végétaux et devront faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

[17] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

### Article 1AUI-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

Les espaces de stationnement répondant aux besoins des constructions nouvelles devront être traités en revêtement végétalisé et perméable.

Le nombre d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

Pour les établissements à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : non règlementé.

Pour les établissements de commerces et activités de service : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : il est exigé une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements du secteur secondaire et tertiaire : il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 100 m².

Pour les entrepôts : il est exigé une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places.

Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et activités du secteur secondaire et tertiaire : Il sera exigé une aire de stationnement pour les deux roues. Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.

## 3. Equipements et réseaux

### Article 1AUI-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

1) Accès / voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.
- L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (et notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Dans certains cas, elles devront être prolongées

jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.

- Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme égale à 9 mètres. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

2) **Accessibilité**

- La conception générale des voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

3) **Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries**

- L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

4) **Déchets**

- Il est exigé une ou plusieurs aires de présentation des déchets ménagers accessible(s) directement depuis la voie publique. Sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires et adaptés à l'opération.

## Article 1AUI-9 - Desserte par les réseaux publics

1) **Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

2) **Assainissement**

*Eaux usées*

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

*Eaux usées non domestiques*

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

*Eaux pluviales*

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

Pour les installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, le dispositif de traitement des eaux pluviales devra être adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel. Une étude de sol complétée d'une étude hydraulique pourront être jointes au dossier d'urbanisme et proposer une gestion différenciée des eaux pluviales dans le respect et la protection du milieu récepteur.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales ne soient pas chargées de substances polluantes (pré-traitement obligatoire).

3) **Electricité - Téléphone et assimilés**

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

4) **Télécommunications**

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

# ZONE 1AUL

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article 1AUL-1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage de commercial et activités de services, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUL-2.
- Les constructions et installations destinées au secteur secondaire et tertiaire.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières et décharges.
- Les dépôts de toute nature visibles de l'espace public.
- Les affouillements et exhaussements de sol.

### Article 1AUL-2 - Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, vestiaires, buvette-snack et construction à usage de restauration dans la limite de 150 m² de surface de plancher,...).
- L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celui-ci limite au maximum l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » par parcelle.

### Article 1AUL-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 1AUL-4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. **Emprise au sol**

L'emprise au sol des abris de jardins autorisés dans la zone est limitée à 5 m² par local individuel.

2. **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des abris de jardins autorisés dans la zone est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

3. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non règlementé.

4. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

5. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## Article 1AUL-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

<u>Dispositions générales :</u>

- Chaque construction participe à la qualité du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage, sans référence à des architectures étrangères à la région.
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions, extensions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
- Les équipements de refroidissement ou de chauffage doivent être intégrés à la construction, notamment en limitant les débords, de manière à ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du secteur.

<u>Dispositions spécifiques :</u>

1) **Les toitures**

- Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles canals ou-canals double ondes ou en acier teinté, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.
- Les toitures masquées pourront être réalisées dans d'autres matériaux.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le plan de la toiture. L'implantation de capteurs solaires au sol est interdite sauf si leur surface est inférieure à 25m².
- L'installation d'éolienne est autorisée sous réserve :
    - qu'elle soit fixée au sol par un mât dont la hauteur maximale totale (y compris les pâles) est fixée à 6 mètres : dans ce cas, une seule éolienne est autorisée par unité foncière ;
    - qu'elles soient implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives ;
    - qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores ;
    - qu'elle soit intégrée au bâti et à son environnement.

2) **L'aspect extérieur des constructions**

- L'architecture intègrera autant que possible la mise en œuvre de matériaux nobles et d'aspect naturel tel que le bois, les briques, le béton, l'aluminium, l'acier, le verre, etc.

3) **Les clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.
- La hauteur maximale de la clôture sur rue et en limites séparatives ne doit pas excéder 4 mètres.
- La clôture sera constituée d'une grille ou d'un grillage doublés de haies végétales aux essences mélangées. Une palette végétale en rapport avec l'espace rural sera proposée, en évitant les haies opaques et mono-spécifiques de persistants.

4) **Déchets**

- Les aires de stockage des déchets devront être aménagées et intégrées au paysage. Lorsque ces aires sont visibles depuis le domaine public, elles devront être surmontées de panneaux à claire-voie de couleur harmonieuse avec la construction.

## Article 1AUL-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- La plantation d'arbres en bordure de voies ouvertes au public (publiques ou privées) est à privilégier. La mise en place d'un système anti-racinaire sera imposée.
- Les espèces locales sont à privilégier.
- Afin de ne pas entraîner une modification majeure des lieux et préserver leurs qualités paysagères, les plantations existantes devront être conservées ou remplacées sur le terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Les eaux pluviales dîtes "propres" (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage,...).
- Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et au bon écoulement des eaux de pluies.
- Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales mélangées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones naturelles.

## Article 1AUL-7 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation.

**Pour les constructions à usage équipements d'intérêt collectif et services publics :** Il sera exigé une aire de stationnement pour les deux roues. Elle sera couverte et située de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Les caractéristiques devront répondre aux normes en vigueur.

## 3. Equipements et réseaux

### Article 1AUL-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

1) **Accès / voirie**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.
- L'accès peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers.
- Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (et notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères). Dans certains cas, elles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier. Se référer aux recommandations du SDIS annexées au présent règlement.
- Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée de 3 mètres minimum en cas de sens unique de circulation et 6 mètres minimum en cas de double-sens de circulation.
- Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

2) **Accessibilité**

- La conception générale des voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite.

3) **Eclairage des espaces verts, des parkings et des voiries**

- L'éclairage des espaces verts, des parkings et des voiries devra être économe en énergie, sous forme de luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne (variateurs de puissance et/ou lampes à basse consommation). Les luminaires diffusant une part importante de la lumière vers le haut (type : diffuseurs à boule opale) sont interdits.

4) **Déchets**

- Il est exigé une ou plusieurs aires de présentation des déchets accessible(s) directement depuis la voie publique. Sa dimension devra permettre le stockage des conteneurs à ordures ménagères et de tri nécessaires et adaptés à l'opération.

## Article 1AUL-9 - Desserte par les réseaux publics

### 1) Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

### 2) Assainissement

*Eaux usées*

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

*Eaux usées non domestiques*

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

*Eaux pluviales*

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement régulé dans le réseau public s'il existe ou en l'absence dans le réseau collectif latéral à la voie publique.

Pour le calcul du débit de fuite, se référer à l'annexe du Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales annexée au présent règlement écrit.

### 3) Electricité - Téléphone et assimilés

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

### 4) Télécommunications

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

# ZONE 2AU

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article 2AU-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

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

### Article 2AU-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sont seules autorisées les occupations et les utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions suivantes :

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation situées à l'intérieur des zones 2AU :

- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitat dans la limite de 30% de la superficie initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 60m². Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).

### Article 2AU-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 2AU-4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. **Emprise au sol**

Sans objet.

2. **Hauteur des constructions**

Pour les extensions et surélévation des constructions existantes à usage d'habitat autorisées dans la zone, la hauteur du bâti sera équivalente.

Pour les annexes autorisées dans la zone, la hauteur du bâti sera limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

3. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

4. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

5. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### Article 2AU-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Sans objet.

### Article 2AU-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

### Article 2AU-7 – Stationnement

Sans objet.

## 3. Equipements et réseaux

### Article 2AU-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

### Article 2AU-9 - Desserte par les réseaux publics

Sans objet.

# ZONE 2AUF

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article 2AUF-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sans objet.

### Article 2AUF-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sans objet.

### Article 2AUF-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 2AUF-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

### Article 2AUF-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Sans objet.

### Article 2AUF-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

### Article 2AUF-7 – Stationnement

Sans objet.

## 3. Equipements et réseaux

### Article 2AUF-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

### Article 2AUF-9 - Desserte par les réseaux publics

Sans objet.

# ZONE 2AUI

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article 2AUI-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sans objet.

### Article 2AUI-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sont seules autorisées les occupations et les utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions suivantes :

Pour les constructions existantes situées à l'intérieur des zones 2AUI :

- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitat dans la limite de 30% de la superficie initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol totale de 60 m². Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).
- L'extension et la surélévation des constructions à vocation économique et existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50% de la superficie initiale.

### Article 2AUI-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 2AUI-4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. **Emprise au sol**

Sans objet.

2. **Hauteur des constructions**

Pour les extensions et surélévation des constructions existantes autorisées dans la zone, la hauteur du bâti sera équivalente.

Pour les annexes autorisées dans la zone, la hauteur du bâti sera limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

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

Sans objet.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

### Article 2AUI-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Sans objet.

### Article 2AUI-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

### Article 2AUI-7 – Stationnement

Sans objet.

## 3. Equipements et réseaux

### Article 2AUI-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

### Article 2AUI-9 - Desserte par les réseaux publics

Sans objet.

# ZONE 2AUL

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article 2AUL-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sans objet.

### Article 2AUL-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

Sans objet.

### Article 2AUL-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 2AUL-4 – Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

### Article 2AUL-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Sans objet.

### Article 2AUL-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

### Article 2AUL-7 – Stationnement

Sans objet.

## 3. Equipements et réseaux

### Article 2AUL-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

### Article 2AUL-9 - Desserte par les réseaux publics

Sans objet.

# ZONE A

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article A-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

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

### Article A-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

*Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :*

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension, sous réserve qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants (sauf règlementation particulière plus contraignante) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité [18] des constructions existantes.
- L'extension des habitations liées à l'activité agricole, la création d'annexes liées à ces habitations à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment principal existant et qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
- Les locaux de vente directe sous réserve qu'ils soient accolés à l'habitation ou au bâti agricole.
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.
- Les installations et constructions d'équipements de loisirs nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre (paddock, carrière, manège, écuries, club-house, ...).
- Le camping à la ferme, y compris un bloc sanitaire si nécessaire, en lien avec l'exploitation agricole en activité (limité à 6 emplacements par exploitation et moins de 20 campeurs). Le camping sera dans ce cas intégré au paysage et rendu non perceptible depuis l'espace public.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions autorisées dans la zone.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :

[18] Définition de la notion de proximité : idéalement à moins de 100 mètres sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration des terrains ou à une réglementation particulière telle que le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) ou le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).

  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Le changement de destination des bâtiments est autorisé pour les constructions identifiées au plan de zonage. Le changement de destination est autorisé sous réserve de la capacité suffisante des réseaux urbains (eau potable et électricité). Ce changement est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - l'hébergement hôtelier et touristique.
  - les activités artisanales et commerciales, à l'exception du commerce de gros et cinéma.
  - les locaux pour la vente directe de produits provenant uniquement de l'exploitation.
  - les entrepôts liés aux destinations autorisées.
  - les salles d'art et de spectacles.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise maximale au sol totale de 50 m². Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).
- La construction d'abris pour animaux de loisirs dès lors que l'emprise au sol est limitée à 15 m², que la hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage et qu'il est ouvert sur un côté au moins. Ce nombre d'abris est limité à 1 par unité foncière.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement, à la gestion et à l'entretien de l'autoroute.
- Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.
- Les constructions, installations et dépôts utiles au bon fonctionnement et à l'exploitation du service public autoroutier.

*Dans le secteur Avr, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :*

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité viticole y compris celles liées à la diversification des activités existantes sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation du secteur et de leur intégration dans le paysage.
- Les constructions et installations destinées aux entrepôts, bureaux et activités de services sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation du secteur et de leur intégration dans le paysage.
- Les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la zone. Les annexes devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise maximale au sol totale de 50 m².
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments sont autorisés dans le secteur sous réserve qu'ils soient strictement affectés aux constructions compatibles avec les destinations autorisées dans le secteur. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition qu'il ne nécessite pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité.

*Dans le secteur An, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :*

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de commerce de gros sous réserve qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et de leur intégration dans le paysage.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans le paysage.
- Les constructions et installations destinées aux entrepôts et bureaux.
- Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la zone.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments sont autorisés dans le secteur sous réserve qu'ils soient strictement affectés aux destinations et sous-destinations compatibles avec les destinations autorisées dans ce secteur. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition qu'il ne nécessite pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité.

*Dans le secteur Ath, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :*

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les piscines.

*Dans le secteur Atg, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :*

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.

*Dans le secteur Ag :*

- Les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le stationnement de caravanes notamment celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les locaux et bâtiments communs liés à cet équipement (bâtiments d'accueil, locaux communs, local technique regroupant les compteurs individuels d'eau et d'électricité, ...) dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.
- Les blocs sanitaires dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (intégrant au moins deux sanitaires et 2 WC) pour 2 places de caravanes.

### Article A-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article A-4 – Volumétrie et implantation des constructions

1. **Emprise au sol**

*Dans la zone A :*

Non réglementée.

*Dans le secteur Avr :*

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée à 2 000 m².

*Dans le secteur An :*

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée à 8 500 m².

*Dans le secteur Ath :*

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée à 2 600 m².

*Dans le secteur Atg :*

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée à 400 m².

*Dans le secteur Ag :*

L'emprise au sol maximale des constructions autorisées dans le secteur est limitée à 550 m².

2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

*Dans la zone A et les secteurs Avr et An :*

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole (au faîtage).
- 7 mètres pour les autres constructions à l'égout du toit.
- 3,5 mètres pour les annexes (à l'égout du toit).

*Dans le seul secteur Ag :*

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au faîtage.

*Dans le seul secteur Ath :*

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

*Dans le seul secteur Atg :*

La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

*Dans l'ensemble de la zone A :*

Pour les extensions des constructions existantes ou lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques tels que les silos et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 5 ci-dessous.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements liées à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

3. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

- Au moins égale à 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A62 ;
- Au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- Au moins égale 10 mètres des limites d'emprises des autres voies.

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

Dans le secteur Ag, les constructions nouvelles sont normalement implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

4. **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et extensions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, peuvent être implantées en limite séparative.

5. **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## Article A-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

**Dispositions générales :**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

En cohérence avec le bâti principal, les annexes doivent être réalisées en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée avec les mêmes matériaux que la construction principale.

**Dispositions particulières :**

### a) Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les interventions sur les bâtiments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures, …
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

### b) Restauration ou modification de constructions existantes

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle d'un bâtiment existant sera réalisée en harmonie avec l'existant, à l'aide des mêmes matériaux et avec les mêmes teintes. Dans le cas de bâtiments anciens, caractéristiques d'une typologie locale, la restauration s'effectuera à l'identique de la construction d'origine. Toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages particuliers) sera conservée et restaurée. Les extensions et les modifications de ces bâtiments anciens seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

### c) Constructions nouvelles

Les constructions neuves imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles suivantes :

1. **Toitures**
   - Elles seront en tuile canal ou canals double ondes. Les pentes de toitures ne devront pas excéder une pente comprise entre 30% et 35%. Les verrières, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle. Les bâtiments à usage agricole ne sont pas assujettis à cette règle.
   - Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.
   - Dans les secteurs Avr et An, la toiture terrasse est autorisée.

2. **Ouvertures**
   - Les constructions nouvelles de style contemporain et les bâtiments agricoles devront, par leur volume, leur proportion, leurs teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage.

*Capteurs solaires :*

- Maisons d'habitations existantes ou nouvelles : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture ; les capteurs solaires au sol sont interdits.
- Bâtiments agricoles : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; les capteurs solaires au sol sont interdits.

*Eoliennes :*

- L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par corps de ferme, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du corps de ferme, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

*Clôtures :*

- Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité spécifiques.
- En zone inondable, les clôtures seront hydrauliquement transparentes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

### 1) Dans les secteurs Ath et Atg

- En plus des dispositions applicables ci-dessus, dans ces secteurs l'insertion paysagère et architecturale de qualité sera exigée pour une intégration optimale du projet dans l'environnement.

## Article A-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les espaces libres[19] mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés.
- Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.

[19] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

- L'aménagement d'espaces libres[20] ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet de valorisation paysagère cohérent, qui respecte la trame végétale existante.

2) **Les espaces boisés classés repérés par une trame au plan de zonage**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont à conserver et à protéger et soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés ne doivent être ni coupés ni abattus sans autorisation préalable.

Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.

3) **Autres cas**

- Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.
- Les espèces végétales locales sont à privilégier.

### Article A-7 – Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin de l'exploitation sera assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

## 3. Equipements et réseaux

### Article A-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur minimale d'un accès est fixé à 3 mètres.

Sont interdits les accès sur les routes départementales, excepté ceux à usage agricole ou liés à l'exploitation de la route.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A-2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

[20] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

## Article A-9 - Desserte par les réseaux publics

### 1. Eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

### 2. Eaux d'assainissement

*Eaux usées*

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), la construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

*Eaux pluviales*

Les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de la propriété. Le rejet dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

# ZONE N

## 1. Usage des sols et destination de constructions

### Article N-1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

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

### Article N-2 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières

*Dans la zone N :*

1. Dans la zone inondable définie par la CIZI et repérée au document graphique, sont autorisés :

- En aléa moyen à faible, le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à + 1 mètres ou + 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.
- Les extensions ou adjonctions des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de la plancher initiale.
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Elles devront être situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment principal.
- Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

2. L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage exclusivement d'habitation (non liées à l'activité agricole), dans la limite de 30% de la superficie de plancher initiale et de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) du bâtiment à la date d'approbation du PLU, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

3. Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées. Elles devront être situées à une distance d'éloignement de 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise maximale au sol totale de 50 m². Elles seront limitées à une annexe par unité foncière, sauf lorsque l'une de ces annexes est une piscine (dans ce cas, deux annexes pourront être réalisées).
4. La construction d'abris pour animaux de loisirs dès lors que l'emprise au sol est limitée à 15 m², que la hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage et qu'il est ouvert sur un côté au moins. Ce nombre d'abris est limité à 1 par unité foncière.

5. Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.

6. Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement, à la gestion et à l'entretien de l'autoroute.

7. Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

8. Les constructions, installations et dépôts utiles au bon fonctionnement et à l'exploitation du service public autoroutier.

*Dans le secteur Np :*

1. Les ouvrages et installations nécessaires à l'irrigation.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements d'intérêt général.

*Dans le secteur Nl :*

1. L'aménagement d'aires de jeux et de sports à condition que celui-ci limite au maximum imperméabilisation des sols (l'usage du goudron, du bitume, etc. est interdit).

2. Toutes activités ou installations de loisirs.

3. La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.

4. Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général.

### Article N-3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article N-4 – Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. Emprise au sol

*Dans la zone N et les secteurs Nl et Np :*

Non règlementé.

#### 2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation (à l'égout du toit) ;
- 3,5 mètres pour les annexes (à l'égout du toit).

Pour les extensions des constructions existantes ou lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les éléments fonctionnels ou techniques tels que les silos et pour les antennes de télévision autres que paraboliques, pour les capteurs solaires et les éoliennes autorisées dans l'article 5 ci-dessous.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements liées à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

### 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

- Au moins égale à 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'A62 ;
- Au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- Au moins égale à 10 mètres des limites d'emprises des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètre au-dessus de la cote de la berge du ruisseau.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, peuvent être implantées en limite séparative.

### 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article N-5 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

**Dispositions générales :**

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

En cohérence avec le bâti principal, les annexes doivent être réalisées en maçonnerie enduite ou en bois. Leur toiture sera réalisée avec les mêmes matériaux que la construction principale.

**Dispositions particulières :**

1) Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les interventions sur les bâtiments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures, …
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

2) Restauration ou modification de constructions existantes

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle d'un bâtiment existant sera réalisée en harmonie avec l'existant, à l'aide des mêmes matériaux et avec les mêmes teintes. Dans le cas de bâtiments anciens, caractéristiques d'une typologie locale, la restauration s'effectuera à l'identique de la construction d'origine. Toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages particuliers) sera conservée et restaurée. Les extensions et les modifications de ces bâtiments anciens seront exécutées en harmonie avec la construction d'origine.

3) Constructions nouvelles

1) Toitures

Les constructions neuves imitant l'architecture traditionnelle doivent respecter les règles suivantes :

- Les pentes de toitures ne devront pas excéder une pente comprise entre 30% et 35%. Elles seront en tuile canal ou canals double ondes. Les verrières, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle.
- Les couvertures devront respecter les teintes définies dans la palette de l'UDAP 31 annexée au présent règlement.

2) Ouvertures

Les constructions et extensions devront, par leur volume, leur proportion, leurs teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant et le paysage.

*Capteurs solaires :*

Maisons d'habitations : les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient fixés à la toiture ou à la façade du bâti ; la surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 50% de la surface de la toiture ; les capteurs solaires au sol sont interdits.

*Eoliennes :*

L'installation d'éolienne d'une hauteur inférieure ou égale à 12m est autorisée sous réserve d'une seule éolienne par unité foncière, qu'elle soit implantée à proximité immédiate du bâtiment existant, qu'elle n'entraîne pas de nuisances sonores, et qu'elle soit bien intégrée au bâti et à son environnement.

*Clôtures :*

Seules les clôtures de type agricole : fils de fer, grillages, clôtures en bois, haies vives avec essences locales sont autorisées, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

En zone inondable, les clôtures seront hydrauliquement transparentes (absence d'obstacle au libre écoulement des eaux).

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le PLU doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages.

- Elles doivent être posées 30cm au-dessus de la surface du sol ;
- Leur hauteur est limitée à 1,20m ;
- Elles ne peuvent être ni vulnérables ni constituer des pièges pour la faune ;

Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturels peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150m des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation.

## Article N-6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 1) Les éléments patrimoniaux et paysagers repérés par une trame au plan de zonage

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions règlementaires suivantes :

- Tous les travaux nécessitent une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.
- Les espaces libres[21] mettant en valeur les éléments identifiés doivent être maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des raisons techniques et sanitaires le justifient, des abattages peuvent être autorisés.

[21] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

- Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.
- L'aménagement d'espaces libres[22] ouverts au public (aires de jeux, cheminements, blocs sanitaires, observatoires, ...) est possible dans les parcs et boisements repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme à condition qu'ils s'inscrivent dans un projet de valorisation paysagère cohérent, qui respecte la trame végétale existante.

2) **Les espaces boisés classés repérés par une trame au plan de zonage**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont à conserver et à protéger et soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés ne doivent être ni coupés ni abattus sans autorisation préalable.

Tous les arbres et haies abattus doivent être replantés sur site ou replantés au double à proximité en tant de mesure compensatoire : les essences locales et les mélanges d'espèces sont à privilégier.

3) **Autres cas**

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les espèces végétales locales sont à privilégier.

### Article N-7 – Stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

## 3. Equipements et réseaux

### Article N-8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur minimale d'un accès est fixé à 3 mètres.

Sont interdits les accès sur les routes départementales, excepté ceux à usage agricole ou liés à l'exploitation de la route.

[22] Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article N-2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

## Article N-9 - Desserte par les réseaux publics

### 1. Eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

### 2. Eaux d'assainissement

*Eaux usées*

Conformément aux dispositions du schéma Directeur d'assainissement annexé au présent PLU (Cf. pièce 4), la construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

*Eaux pluviales*

Les eaux pluviales devront être traitées à l'intérieur de la propriété. Le rejet dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

### 3. Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

# Chapitre 3 : Annexes à Portée Réglementaire

- Liste des Emplacements Réservés (Cf. article L151-41 du Code de l'Urbanisme) ;
  «
- Liste des éléments repérés au titre de la Loi Paysage de 1993 (L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme) ;

- Annexe au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales.

## 1. Liste des Emplacements Réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

### Dispositions réglementaires

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

| Numéro ER | Désignation | Surface en m² | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 01 | Création chemin piétonnier (Emprise = 5 mètres) | 295.93 | Commune |
| 02 | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres) | 459.08 | Commune |
| 03 | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres) | 659.11 | Commune |
| 04 | Aménagement d'un giratoire à l'intersection du chemin de Groussac et l'Avenue de Villaudric | 2144.37 | Commune |
| 05 | cès à la zone verte et parking éventuel de délestage | 14494.03 | Commune |
| 06 | El issement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres) | 925.51 | Commune |
| 07 | Elar sement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan | 1728.15 | Commune |
| 08 | Amén ement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin | 76.58 | Commune |
| 09 | Aménag ent du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme | 48.17 | Commune |
| 10 | Elargissem t RD71A - Route du Terme (Emprise = 9 mètres) | 1283.85 | Commune |
| 11 | Création voi le sécurité desserte école maternelle et prolongement rue de la Garenne | 200.32 | Commune |
| 12 | Aménagement carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villandric | 66.15 | Commune |
| 13 | Aménagement d arrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villandric | 109.08 | Commune |
| 14 | Elargissement car ur+chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a | 976.53 | Commune |
| 15 | Elargissement carref +chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a | 1024.22 | Commune |
| 16 | Giratoire de la Dourde (RD4) | 997.68 | Commune |
| 17 | Elargissement du Chemi Orgueil (V.C.6) Emprise = 9 mètres | 359.06 | Commune |
| 18 | Elargissement du Chemin d rgueil (V.C.6) Emprise = 9 mètres | 391.47 | Commune |
| 19 | Elargissement du Chemin de ndinats (Emprise = 9 mètres) | 94.47 | Commune |
| 20 | Elargissement du Chemin de S dinats (Emprise = 9 mètres) | 129.37 | Commune |
| 21 | Elargissement du Chemin de Sta nats (Emprise = 9 mètres) | 178.82 | Commune |
| 22 | Elargissement du Chemin de Stand ts (Emprise = 9 mètres) | 794.18 | Commune |
| 23 | Elargissement du Chemin de Standina (Emprise = 9 mètres) | 289.8 | Commune |
| 24 | Amorce du désenclavement du secteur U au droit du chemin du Buguet (Emprise = 8 mètres) | 375.76 | Commune |
| 25 | Elargissement de la route de Fabas | 1372.64 | Commune |
| 26 | Extension du cimetière | 4644.95 | Commune |
| 27 | Elargissement de la Route de Campas (RD4E) | 707.67 | Commune |
| 28 | Elargissement chemin d'Achat (Emprise = 7 mè s) | 783.09 | Commune |
| 29 | Aménagement d'un giratoire à l'intersection des 4 emins (RD.4/RD.87) | 2144.4 | Commune |
| 30 | Aménagement du carrefour entre l'avenue du Stade le chemin de Bayssade | 134.8 | Commune |
| 31 | Aménagement du carrefour entre chemin de Cransac 9) et avenue du Stade (VC11) | 265.34 | Commune |
| 32 | Création d'une voie de désenclavement de la zone de lo s (Emprise = 9 mètres) | 952.74 | Commune |
| 33 | Réhabilitation du chemin pietonnier (Emprise = 4 mètres) | 608.23 | Commune |
| 34 | Prévision d'une voie à partir de la Route de Fabas (RD47B) ( prise = 12 mètres) | 691.77 | Commune |
| 35 | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres) | 389.7 | Commune |
| 36 | Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du arrefour de Louchan | 743.76 | Commune |
| 37 | Aménagement carrefour route de Grisolle / chemin de Caillol (Emp e = 4 mètres) | 173.7 | Commune |
| 38 | Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et le chemin d standinats | 178.8 | Commune |
| 39 | Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et la rue des bou isquettes | 156.05 | Commune |
| 40 | Aménagement carrefour entre la rue de Sautic et le chemin des standina | 40.41 | Commune |
| 41 | Aménagement d'un chemin piétonnier (3 mètres de large) | 1809.4 | Commune |
| 42 | Aménagement d'un giratoire entre la route de Montauban, l'av.des vignerons l'av. Saint Exupéry | 997.68 | Commune |
| 43 | Aménagement du carrefour entre la route de Fabas et le chemin de Marmonda | 136.45 | Commune |
| 44 | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres) | 491.93 | Commune |
| 45 | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres) | 438.39 | Commune |
| 46 | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres) | 325.93 | Commune |
| 47 | Amorce de voirie (10 mètres de largeur) | 230.44 | Commune |
| 48 | Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et le chemin de Pierres | 97 | Commune |
| 49 | Aménagement du carrefour entre le chemin de Pierres et l'ancien chemin de Villaudric | 47.84 | Commune |
| 50 | Elargissement RD71A - Route du Terme (Emprise = 9 mètres) | 1176.15 | Commune |
| 51 | Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme | 28.22 | Commune |
| 52 | Aménagement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin | 62.46 | Commune |
| 53 | Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan | 033.75 | Commune |
| 54 | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres) | 5 .18 | Commune |
| 55 | Aménagement d'un giratoire entre la route de Toulouse et l'impasse de l'Abbé d'Arnoult | 99 .1 | Commune |
| 56 | Amorce de voirie (10 mètres de large) | 185.1 | Commune |
| 57 | Elargissement du chemin de Pourradel (Emprise 15 mètres) | 4702.0 | Commune |
| 59 | Elargissement du chemin d'Achat (Emprise = 7 mètres) | 2075.66 | Commune |
| 60 | Aménagment et élargissement de l'avenue de Villaudric (Emprise = 15 mètres) | 3244.14 | Commune |
| 61 | Amenagement routier à l'intersection RD4 et route de Castelneau | 115.52 | Commune |
| 62 | Elargissement du chemin du Birou (Emprise 3 mètres) | 1174.88 | mmune |
| 63 | Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse | 9807.49 | ET |
| 64 | Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse | 313145.5 | ETA |
| 66 | Aménagement et élargissement du chemin de Groussac | 44916.4 | Comm e |
| 67 | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise 10 mètres de large) | 1307.33 | Commu |
| 68 | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres) | 933.7 | Commune |
| 69 | Amorce de voirie (Emprise 12 mètres de largeur) | 308.92 | Commune |
| 70 | Aménagement du carrefour (RD47 et RD47B) | 503.99 | Commune |

| Numéro ER | Désignation | Surface en m² | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 01 | Création d'une voie d'accès secondaire pour la gendarmerie | 863,85 | Commune |
| 02 | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres) | 458,96 | Commune |
| 03 | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres) | 658,94 | Commune |
| 04 | Aménagement d'un giratoire à l'intersection du chemin de Groussac et l'Avenue de Villaudric | 2143,82 | Commune |
| 05 | Accès à la zone verte et parking éventuel de délestage | 14490,24 | Commune |
| 06 | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres) | 925,27 | Commune |
| 07 | Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan | 1727,74 | Commune |
| 08 | Aménagement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin | 76,56 | Commune |
| 09 | Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme | 48,16 | Commune |
| 10 | Elargissement RD71A - Route du Terme (Emprise = 9 mètres) | 1271,34 | Commune |
| 11 | Création voie de sécurité desserte école maternelle et prolongement rue de la Garenne | 200,27 | Commune |
| 12 | Aménagement du carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villandric | 66,13 | Commune |
| ~~13~~ | ~~Aménagement du carrefour entre la rue de Balochan et l'avenue de Villandric~~ | ~~109.08~~ | ~~Commune~~ |
| 14 | Elargissement carrefour+chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a | 976,3 | Commune |
| 15 | Elargissement carrefour+chemin de la Pelarette reliant chemin du Moulin à RD71a | 1023,98 | Commune |
| 16 | Giratoire de la Dourdenne (RD4) | 997,44 | Commune |
| 17 | Elargissement du Chemin d'Orgueil (V.C.6) Emprise = 9 mètres | 358,98 | Commune |
| 18 | Elargissement du Chemin d'Orgueil (V.C.6) Emprise = 9 mètres | 391,38 | Commune |
| 19 | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres) | 94,45 | Commune |
| 20 | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres) | 129,34 | Commune |
| 21 | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres) | 178,78 | Commune |
| 22 | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres) | 793,99 | Commune |
| 23 | Elargissement du Chemin de Standinats (Emprise = 9 mètres) | 289,73 | Commune |
| 24 | Création d'un cheminement piétons-cycles | 74,07 | Commune |
| ~~25~~ | ~~Elargissement de la route de Fabas~~ | ~~1372.64~~ | ~~Commune~~ |
| 26 | Extension du cimetière | 4643,86 | Commune |
| ~~27~~ | ~~Elargissement de la Route de Campas (RD4E)~~ | ~~707.67~~ | ~~Commune~~ |
| 28 | Elargissement chemin d'Achat (Emprise = 7 mètres) | 782,87 | Commune |
| ~~29~~ | ~~Aménagement d'un giratoire à l'intersection des 4 chemins (RD.4/RO.87)~~ | ~~2144.4~~ | ~~Commune~~ |
| 30 | Aménagement du carrefour entre l'avenue du Stade et le chemin de Bayssade | 134,77 | Commune |
| 31 | Aménagement du carrefour entre chemin de Cransac (VC9) et avenue du Stade (VC11) | 265,27 | Commune |
| 32 | Création d'une vote de désenclavement de la zone de loisirs (Emprise = 9 mètres) | 1050,95 | Commune |
| ~~33~~ | ~~Réhabilitation du chemin piétonnier (Emprise = 4 mètres)~~ | ~~608.23~~ | ~~Commune~~ |
| ~~34~~ | ~~Prévision d'une voie à partir de la Route de Fabas (RD47B) (Emprise = 12 mètres)~~ | ~~691.77~~ | ~~Commune~~ |
| 35 | Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres) | 389,6 | Commune |
| 36 | Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan | 743,58 | Commune |
| 37 | Aménagement carrefour route de Grisolle / chemin de Caillol (Emprise = 4 mètres) | 173,66 | Commune |
| 38 | Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et le chemin des standinats | 178,76 | Commune |
| 39 | Aménagement carrefour entre la rue de la guinguette et la rue des bourdisquettes | 156,02 | Commune |
| 40 | Aménagement carrefour entre la rue de Sautic et le chemin des standinats | 40,4 | Commune |
| ~~41~~ | ~~Aménagement d'un chemin piétonnier (3 mètres de large)~~ | ~~1809.4~~ | ~~Commune~~ |
| ~~42~~ | ~~Aménagement d'un giratoire entre la route de Montauban, l'av.des vignerons et l'av. Saint Exupéry~~ | ~~997.68~~ | ~~Commune~~ |
| 43 | Aménagement du carrefour entre la route de Fabas et le chemin de Marmondan | 136,42 | Commune |
| ~~44~~ | ~~Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres)~~ | ~~491.93~~ | ~~Commune~~ |
| 45 | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres) | 438,28 | Commune |
| 46 | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres) | 325,84 | Commune |
| 47 | Amorce de voirie (10 mètres de largeur) | 230,39 | Commune |
| 48 | Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et le chemin de Pierres | 96,98 | Commune |
| 49 | Aménagement du carrefour entre le chemin de Pierres et l'ancien chemin de Villaudric | 48,47 | Commune |
| 50 | Elargissement RD71A - Route du Terme (Emprise = 9 mètres) | 1175,86 | Commune |
| 51 | Aménagement du carrefour entre le chemin de Capdeville et la route du Terme | 28,21 | Commune |
| 52 | Aménagement du carrefour entre la rue de Sautic et le chemin du Moulin | 62,44 | Commune |
| 53 | Elargissement du chemin du Moulin et aménagement emprise du carrefour de Louchan | 1033,5 | Commune |
| ~~54~~ | ~~Elargissement du Chemin du Buguet (Emprise = 12 mètres)~~ | ~~580.18~~ | ~~Commune~~ |
| 55 | Aménagement d'un giratoire entre la route de Toulouse et l'impasse de l'Abbé d'Arnoult | 997,45 | Commune |
| ~~56~~ | ~~Amorce de voirie (10 mètres de large)~~ | ~~185.16~~ | ~~Commune~~ |
| 57 | Elargissement du chemin de Pourradel (Emprise 15 mètres) | 4700,82 | Commune |
| 59 | Elargissement du chemin d'Achat (Emprise = 7 mètres) | 2075,1 | Commune |
| 60 | Aménagment et élargissement de l'avenue de Villaudric (Emprise 15 mètres) | 3243,31 | Commune |
| ~~61~~ | ~~Amenagement routier à l'intersection RD4 et route de Castelneau~~ | ~~115.52~~ | ~~Commune~~ |
| 62 | Elargissement du chemin du Birou (Emprise 3 mètres) | 1174,61 | Commune |
| 63 | Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse | 9805,05 | ETAT |
| 64 | Emprise du fuseau LGV Bordeaux-Toulouse | 313071,34 | ETAT |
| 66 | Aménagement et élargissement du chemin de Groussac | 44904,43 | Commune |
| 67 | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise 10 mètres de large) | 1339,44 | Commune |
| 68 | Aménagement d'un chemin piétonnier (Emprise = 3 mètres) | 933,47 | Commune |
| 69 | Amorce de voirie (Emprise 12 mètres de largeur) | 308,84 | Commune |
| ~~70~~ | ~~Aménagement du carrefour (RD47 et RD47B)~~ | ~~503.99~~ | ~~Commune~~ |
| 71 | Création d'un espace piéton | 338,02 | Commune |
| 72 | Cheminement piétons-cycles | 636,07 | Commune |

## 2. Liste des éléments remarquables au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

### Dispositions réglementaires

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent les éléments patrimoniaux identifiés au titre de la Loi Paysage :

- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

### Typologie des éléments patrimoniaux figurant au zonage du PLU

La typologie des éléments patrimoniaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme est riche :

**Grands domaines et maisons bourgeoises**

- Les domaines viticoles et leurs plantations
- Les châteaux et leurs parcs
- Les maisons de maître et leurs parcs

**Grands édifices publics**

- La Halle
- La Mairie
- L'ancienne Ecole

**Places publiques**

- Mails arborés

**Patrimoine industriel du XXème siècle**

- Les anciens abattoirs

**Patrimoine rural**

- Les cabanes de vigne
- Les pigeonniers

**Edicules vernaculaires**

- Les croix de chemin
- La Bascule
- Les puits

**Patrimoine végétal**

- Alignements de platanes
- Arbres remarquables isolés
- Parcs et jardins en ville
- Ecrins boisés de respiration en ville

- GRANDS DOMAINES ET MAISONS BOURGEOISES 120
- GRANDS ÉDIFICES PUBLICS 135
- PLACES PUBLIQUES 137
- PATRIMOINE INDUSTRIEL DU XXÈME SIÈCLE 138
- PATRIMOINE RURAL 139
- EDICULES VERNACULAIRES 148
- PATRIMOINE VÉGÉTAL 152


## Liste des fiches détaillées des éléments patrimoniaux figurant au zonage du PLU


LP 1 : MAISON DE MAÎTRE DE MONTPLAISIR, SA ROTONDE, SA CHAPELLE ET SES ABORDS 120

LP 3 : CHÂTEAU DE GAILLARD, SES DÉPENDANCES ET SES ABORDS BOISÉS PLANTÉS DE CÈDRES 121

LP 4 : CHÂTEAU DES TILLEULS, SES DÉPENDANCES, SON PIGEONNIER ET SON PARC 122

LP 5 : CHÂTEAU DE JOUANINELS ET SON PARC PLANTÉ DE PALMIERS 123

LP 6 : MAISON DE MAÎTRE DE CORNÉLIS ET SON PARC PLANTÉ DE PINS ET DE CÈDRES 124

LP 10 : MAISON DE MAÎTRE DE BEL AIR, SON CHAIS ET SON PARC PLANTÉ DE CÈDRES 125

LP 11 : CHÂTEAU DE CRANSAC, SES DÉPENDANCES, SON ALLÉE PLANTÉE ET SES ABORDS 126

LP 12 : CHÂTEAU DE GROS BOIS, SES DÉPENDANCES ET SES ABORDS 128

LP 15 : CHÂTEAU DE CAPDEVILLE ET SON PARC 129

LP 21 : MAISON DE MAÎTRE 132

LP 22 : MAISON DE MAÎTRE DE FERRAN 133

LP 23 : MAISON DE MAÎTRE DE LA ROUTE DE FABAS ET SON PARC BOISÉ 134

LP 33 : HÔTEL DE VILLE 135

LP 34 : MARCHÉ COUVERT 136

LP 14 : MAIL PLANTÉ DES ANCIENS FOSSÉS COMBLÉS SOUS LES REMPARTS 137

LP 29 : ANCIENS ABATTOIRS 138

LP 19 : PIGEONNIER DU CHEMIN DE LOUPIAC 139

LP 20 : PIGEONNIER DU CHEMIN D'ORGUEIL 140

LP 25 : PIGEONNIER DE LA FERME DE PELLET 141

LP 28 : PIGEONNIER DE CAUDEVAL 142

LP 30 : PIGEONNIER DE MOUREAUX 142

LP 31 : CABANE DE VIGNES DE SAUMATÉ 143

LP 36 : CABANE DE VIGNES DES PLANES 144

LP 37 : CABANE DE VIGNES DE LA ROUTE DE VILLAUDRIC 145

LP 38 : CABANE DE VIGNES DES FAILLÈRES 146

LP 39 : PIGEONNIER DE BOUJAC 147
LP 26 : CROIX DE CHEMIN LE LONG DE LA RD4 148
LP 27 : CROIX DE CHEMIN 149
LP 32 : LES TOILETTES DE LA BASCULE 150
LP 35 : LE PUITS DE LA RUE DE L'EGLISE 151
LP 40 : PUITS DE CAUDEVAL 151
LP 2 : ECRIN BOISÉ DES MOULINS 152
LP 7 : ECRIN BOISÉ DE RESPIRATION EN MILIEU URBAIN À LA BORDETTE 153
LP 8 : ECRIN BOISÉ DU VERDURE ET BOSQUET DE MARRONNIERS D'ENTRÉE DE VILLE 154
LP 9 : ECRIN BOISÉ DES ESTANDINATS 155
LP 13 : PARC ARBORÉ, RUE DES JARDINS 156
LP 16 : DOUBLE ALIGNEMENT DE PLATANES EN ENTRÉE DE FRONTON (RD4) 157
LP 17 : ECRIN BOISÉ DE RESPIRATION EN MILIEU URBAIN À SAUTIC 158
LP 18 : ALIGNEMENT D'ARBRES DU CHÂTEAU CRANSAC 159
LP 42 : ECRIN BOISÉ DU CHÂTEAU CRANSAC 160
LP 43 : BOISEMENT CHEMIN DE POURRADEL 160
LP 44 : BOISEMENT AVENUE DE CASTELNAU 162
LP 24 : CÈDRE BLEU DU LIBAN 163

Fiches des éléments patrimoniaux identifiés dans le PLU, classés par typologie

## ► Grands domaines et maisons bourgeoises

**LP 1 : Maison de Maître de Montplaisir, sa rotonde, sa chapelle et ses abords**

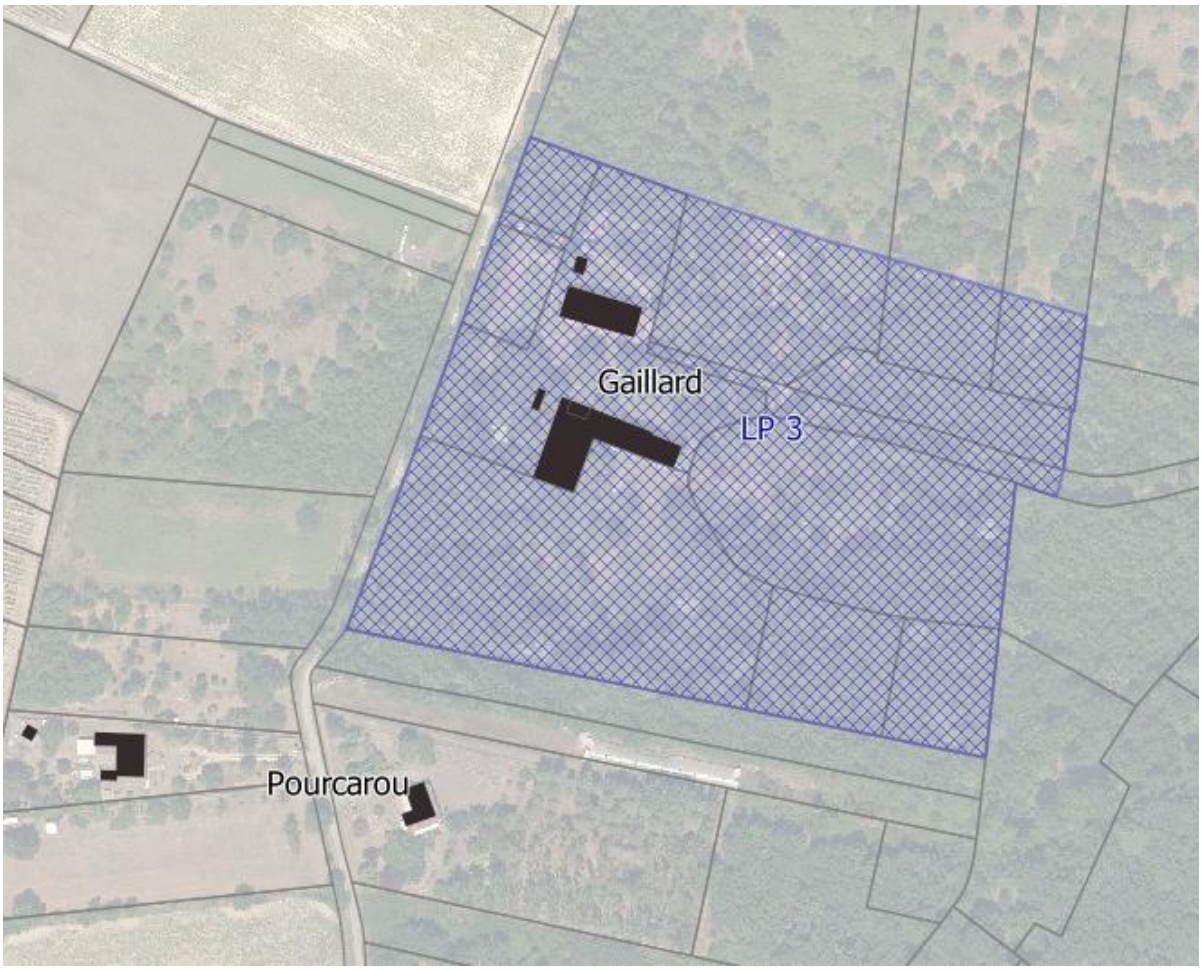
**Lieu-dit : Montplaisir**

*Le gîte de Montplaisir est situé sur un domaine de 60 hectares, et fait partie d'un ensemble de bâtiments du XVIIe siècle, formant une maison de maître et ses dépendances. Le parc arboré comporte un lac et des animaux de la ferme.*

**LP 3 : Château de Gaillard, ses dépendances et ses abords boisés plantés de cèdres**

**Lieu-dit : Pourcarou**

*Le château de Gaillard se situe au sein d'un vaste domaine boisé. Des cèdres plantés viennent se mélanger aux essences locales. Le château, construit en briques rouges et partiellement crépi, présente deux toits pyramidaux en ardoises et un balcon central. Les alignements de fenêtres donnent une allure très symétrique à son ensemble.*



**LP 4 : Château des Tilleuls, ses dépendances, son pigeonnier et son parc**

**Lieu-dit : Bourg de Fronton**

*Le Château des Tilleuls est une propriété de 1,5 hectares de parc, avec un château d'environ 420 m² habitables, 100 m² de chambres de bonnes rénovables et de grandes dépendances de 600 m². Les façades du château en briquettes roses sont en très bon état et présentent nombre de moulures et finitions. Le toit en ardoises est plus vétuste.*

*Un pigeonnier présent dans le parc, dont la toiture en tuiles canal est récente, est partiellement décrépi et laisse apercevoir l'architecture d'origine en briques rouges.*

**LP 5 : Château de Jouaninels et son parc planté de palmiers**

**Lieu-dit : Jouaninels**

*Le Parc de Jouaninels arbore plusieurs palmiers qui apportent du raffinement à l'ensemble bâti.*

*Le bâtiment principal en très bon état présente des moulures et finitions en briquettes.*

*Le site accueille actuellement, entre autres activités, de l'évènementiel (réceptions, mariages, séminaires, ...).*

**LP 6 : Maison de Maître de Cornélis et son parc planté de pins et de cèdres**

**Lieu-dit : Saumachez**

*Cette maison rénovée, attenante à l'exploitation agricole du domaine de Saumachez possède un parc planté d'essences de pins et de cèdres.*

**LP 10 : Maison de Maître de Bel Air, son chais et son parc planté de cèdres**

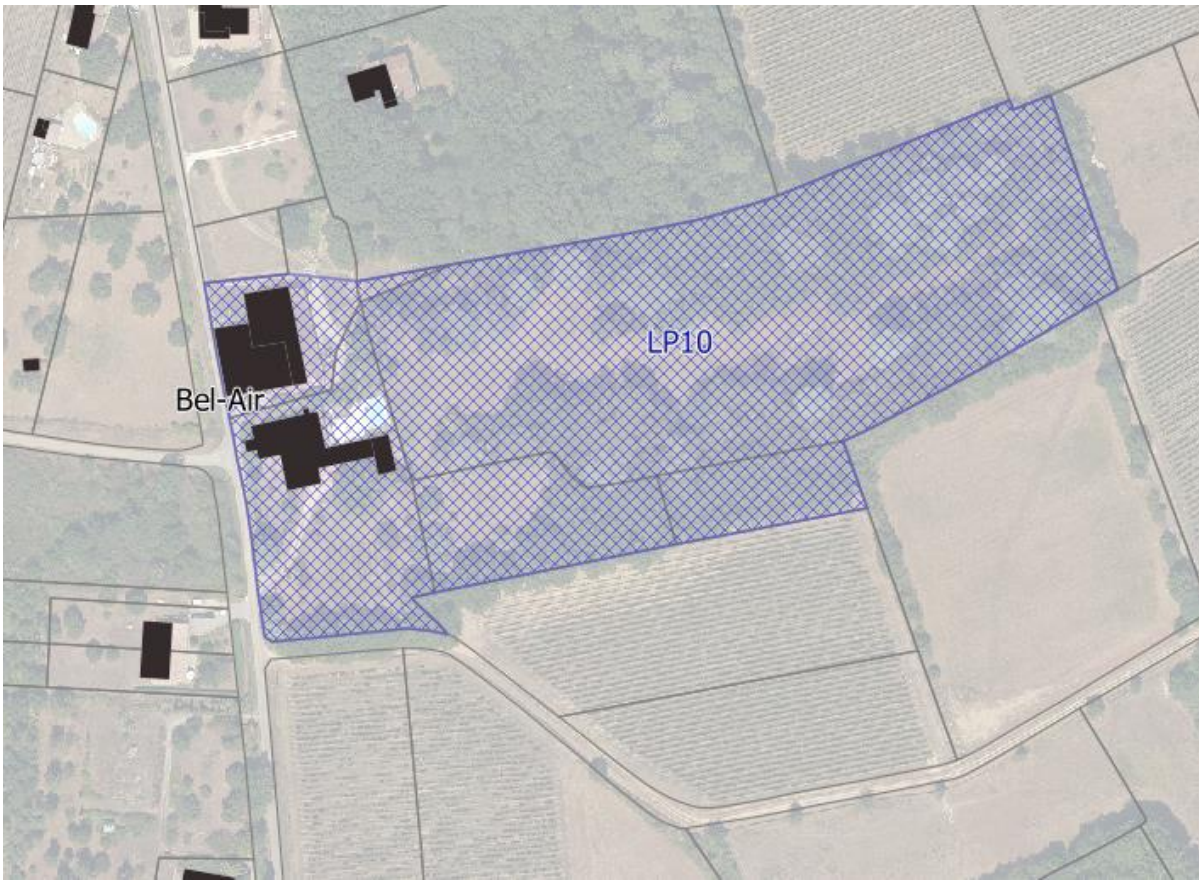
**Lieu-dit : Bel-Air**

*La maison de maître de Bel Air est également bâtie dans le vignoble Frontonnais. Elle a été réhabilitée dans le respect des matériaux d'origine.*

*Le corps principal est composé d'un bâtiment en briques surmonté d'une toiture en tuiles canal. Des arcades de briques en saillie sont comme imprimées sur le plan de façade et créent un rythme.*

*Une tour à créneau rend le château original.*

*Le parc qui accompagne la bâtisse présente de nombreux cèdres remarquables et âgés.*



**LP 11 : Château de Cransac, ses dépendances, son allée plantée et ses abords**

**Lieu-dit : Cransac**

*Le château fût construit au XVIIème siècle, sous le nom de Beauven. En 1624 il est pris dans les guerres de religion, mais échappe aux flammes. En 1882, la famille Cransac achète le château aux De Beauven et le château gardera ce nom, malgré plusieurs changements de propriétaires au fil des siècles. Le château est rénové en 2001 suite à l'acquisition par le propriétaire actuel. Le vin du château Cransac est récompensé pour la première fois en 1868 au Concours Agricole de Toulouse. Aujourd'hui le domaine viticole du Château couvre 150 hectares dont 50 hectares de vignes. A son activité viticole s'ajoute celle de lieu de réception pour des réunions privées ou professionnelles. D'architecture typique, ce château de briques rouges est couvert d'un toit de tuiles canal.*

*Le domaine est composé d'un corps principal d'un seul tenant aux lignes simples et pures. Une double allée de conifères mène jusqu'à l'entrée gardée par deux pigeonniers.*

*Une chapelle au toit d'ardoises et des dépendances viennent compléter l'ensemble.*

*Un parc d'agrément borde les bâtiments, composé d'un jardin à la française au-devant de la façade principale et d'un parc à l'anglaise en arrière.*

*Les vignes et une partie du boisement qui bordent le château sont incluses dans le périmètre car ils participent au tableau d'ensemble du domaine.*

Château Gransac
LP 11
Gransac

## LP 12 : Château de Gros Bois, ses dépendances et ses abords

**Lieu-dit : Montplaisir**

*Le château de Gros Bois, à Montplaisir, a été construit au XVIIème siècle, au cœur du vignoble Frontonnais.*

*Réhabilité, il accueille aujourd'hui de l'hébergement touristique (gîtes), ce qui le maintien dans un bon état de conservation.*

*Le domaine du Château s'étend sur plus de 60 hectares, occupé aujourd'hui par des prairies et des boisements.*

*Le bâtiment principal (maison de maîtres) est asymétrique, composé d'un corps principal en briques et crépis, avec des parements mettant en valeur les arêtes et ouvertures, sous un toit de tuiles canal. La grande tourelle a la singularité d'être couverte d'ardoises.*

*Une allée plantée met en scène l'entrée principale du domaine.*

**LP 15 : Château de Capdeville et son parc**

**Lieu-dit : Capdeville**

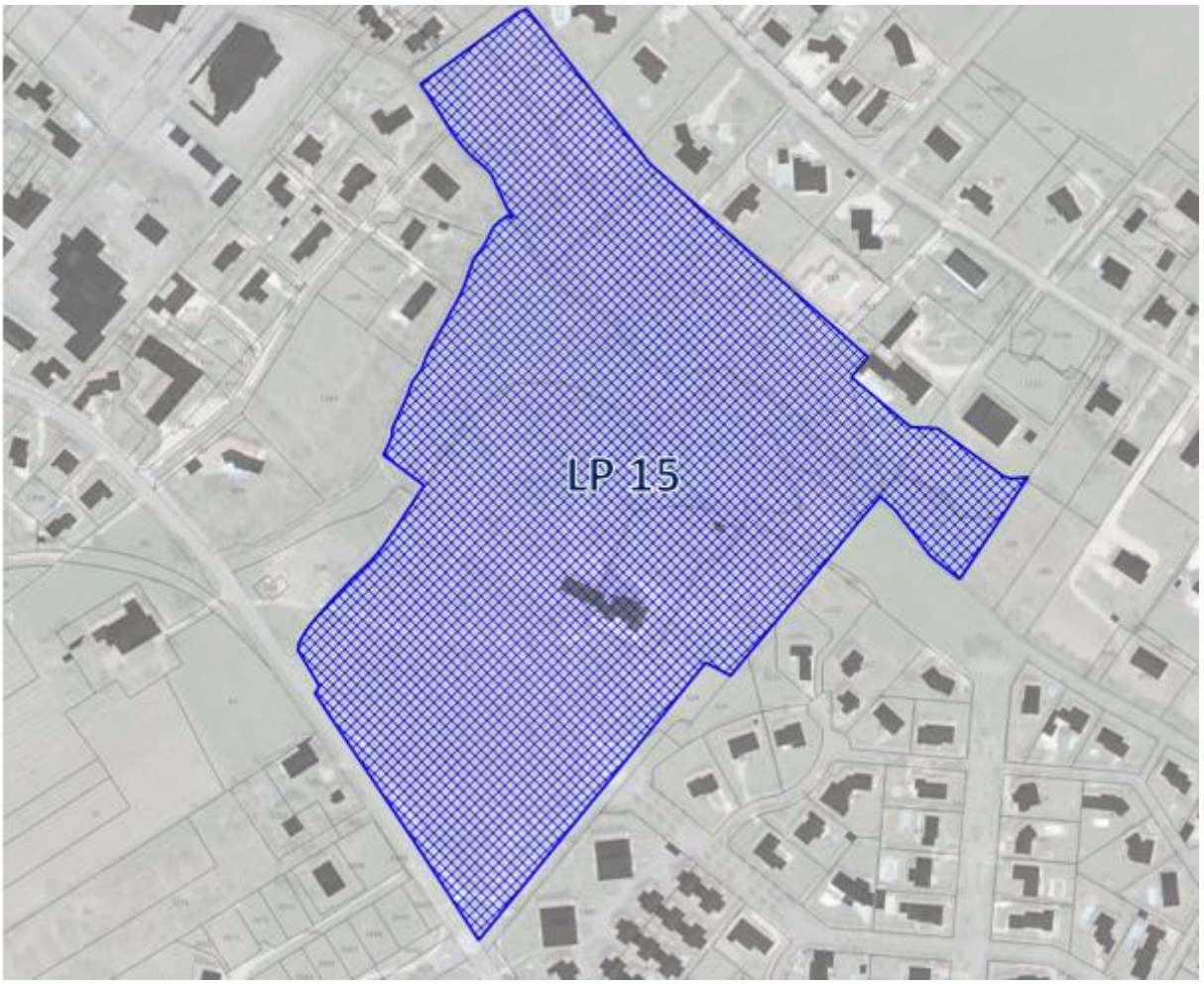
*Le château de Capdeville, a été construit à la fin du XIXème siècle, au cœur du vignoble Frontonnais.*

*Réhabilité en 2010, il accueille aujourd'hui la maison des vins et du tourisme de Fronton. C'est un lieu d'échange et de pédagogie dédié à la valorisation de l'AOP Fronton. Ce nouvel usage et la rénovation récente assurent une certaine pérennité pour cet élément de patrimoine.*

*Le château est entouré d'un parc boisé de 7 hectares.*

*Le bâtiment en forme de U est composé d'un corps principal et de deux ailes en retour. Il a la particularité d'être couvert d'un toit d'ardoises.*

Capdeville
D 15


LP 15

**LP 21 : Maison de Maître**

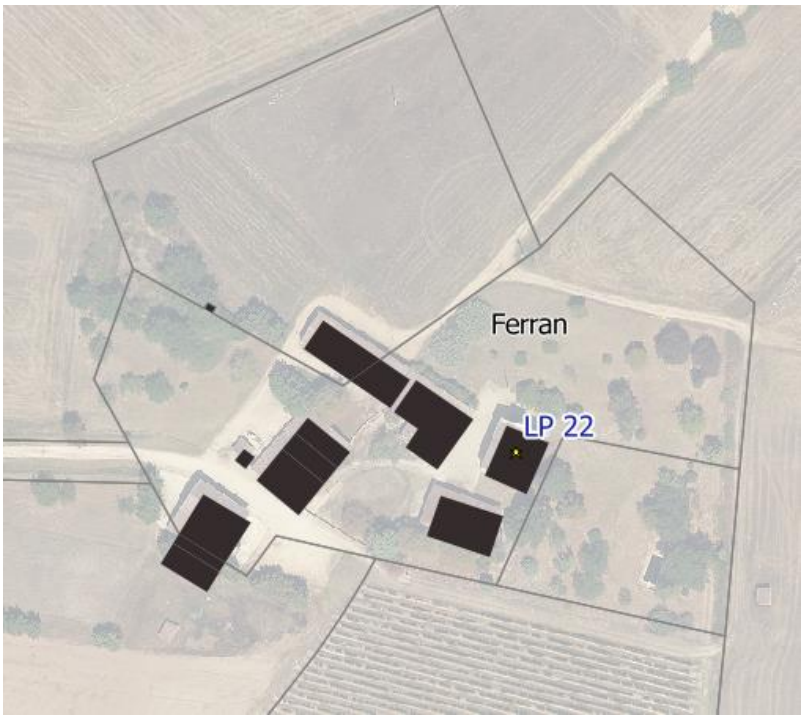
**Lieu-dit : Bourg de Fronton, Route de Grisolles**

*Cette maison de grand volume située sur la route de Grisolles est construite en briquettes dans le style traditionnel du Frontonnais.*

*Elle est en bon état.*

**LP 22 : Maison de Maître de Ferran** **Lieu-dit : Ferran**

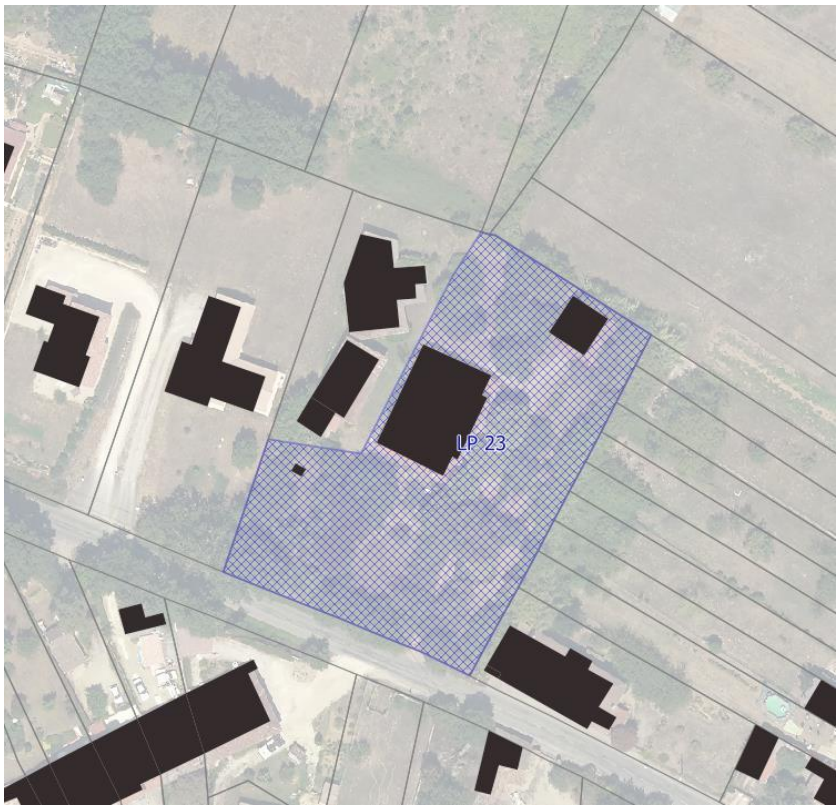
*Cette maison de Maître rénovée, offrant de beaux volumes, crépie, laisse apparaitre des éléments et encadrements de portes et fenêtres en briquettes typiques du Frontonnais.*



**LP 23 : Maison de Maître de la Route de Fabas et son parc boisé**

**Lieu-dit : Bourg de Fronton, Route de Fabas**

*Cette bâtisse d'apparence singulière mélange les tons, allant de l'ocre des briquettes au beige de la façade principale. Le bâtiment possède des marques d'ancienneté et certaines fissures ont étés enduites. Un parc boisé agrémente l'édifice.*



## ► Grands édifices publics

**LP 33 : Hôtel de Ville**

**Lieu-dit : Bourg de Fronton**

*La mairie de Fronton est installée dans un bâtiment datant des années 1620. La construction fait partie d'un ensemble en partie détruit aujourd'hui ayant appartenu à deux grandes famille de la ville : la famille Fornier au XVIIème, puis la famille Marcorelle au XVIIIème jusqu'en 1875, date du rachat du bâtiment par la commune pour y installer l'hôtel de ville.*

*Source : Le patrimoine des communes de la Haute-Garonne*

## LP 34 : Marché couvert

*Cette ancienne usine de style art déco s'élève en centre bourg depuis le début du XXème siècle. Le bâtiment, construit en 1925, abrite une unique salle, éclairée par des fenêtres zénithales. Les murs sont faits de briques et de ciment.*

*La porte en fer forgé reflète le style art déco, prisé au début du siècle dernier.*

*C'est aujourd'hui un lieu d'échange et de commerce. Le marché de Fronton s'y tient tous les jeudis, jour du marché depuis le XIIème siècle à Fronton.*

*Pour sa construction, la vieille halle aux grains, typique du Sud-Ouest a dû être détruite. Elle datait du XVIème siècle.*

*Source : Le patrimoine des communes de la Haute-Garonne*

**Lieu-dit : Bourg de Fronton**

## ► Places publiques

**LP 14 : Mail planté des anciens fossés comblés sous les remparts**

**Lieu-dit : Bourg de Fronton**

*Les mails entourent le bourg originel de Fronton. Ces allées plantées font non seulement partie du paysage communal depuis de nombreuses années, mais ils marquent aussi le dessin de la vieille ville en prenant la place des fossés et remparts.*

L'ordre de Saint-Jean de Jérusalem est à l'origine de la construction du village dès le 12ème siècle, autour de l'église (**1**). La mairie actuelle (**2**) occupe l'angle Sud de l'ilôt central originel, qui a conservé ses mails plantés sur ses côtés S/, SO et N/E (**3**), au delà desquels l'urbanisation s'est prolongée. Le développement urbain au S/E est postérieur au début du 19ème siècle, avec la création d'un autre mail planté vers le Sud (**5**), et de bâtiments dont la Médiathèque et le cinéma actuels (**6**), et plus contemporains la poste (**7**) et les écoles (**8**).
La commune a engagé récemment des travaux d'embellissement des espaces publics, notamment la place de la bascule et son prolongement vers les allées du Général Baville (**5**). Des équipements publics à vocation culturelle ont été créés en 2005 dans des bâtiments existants à l'angle de la rue Falgières et des allées Jean Ferran (**6**).

*CAUE 31*

CAUE 31 | **4**

## ► Patrimoine industriel du XXème siècle

**LP 29 : Anciens abattoirs**

**Lieu-dit : Bourg de Fronton**

*Le bâtiment des anciens abattoirs a été réaménagé en bâtiment public, venant conforter le parc d'équipements de la commune de Fronton : il fait office de petit gymnase et de salle polyvalente.*

## ► Patrimoine rural

**LP 19 : Pigeonnier du Chemin de Loupiac** **Lieu-dit : Pellet**

*Ce pigeonnier-tour cylindrique est crépi et en bon état. Il est caractérisé par une ouverture haute et élancé au milieu de sa façade.*

**LP 20 : Pigeonnier du Chemin d'Orgueil** **Lieu-dit : Pellet**

*Ce pigeonnier carré est isolé, en bordure de vignes et du chemin d'Orgueil.*

*Son état est globalement dégradé.*

**LP 25 : Pigeonnier de la ferme de Pellet** **Lieu-dit : Pellet**

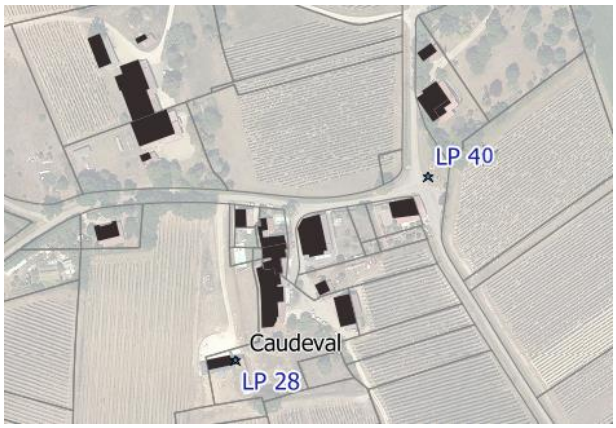
*Ce pigeonnier-tour carré et intégré à la ferme est crépi. Les encadrements de fenêtres et de porte sont faits de briquettes typiques du Frontonnais.*

*Il est en bon état.*

## LP 28 : Pigeonnier de Caudeval

**Lieu-dit : Caudeval**

*Le pigeonnier de Caudeval s'inscrit dans le quartier de Caudeval, qui présente nombre de bâtisses et de fermes centenaires rénovées. Sa composition hétérogène est la marque de plusieurs travaux de rénovations (toit en tuile récent, crépissement, fermeture d'un arc avec du béton…). Il était originellement composé de briques rouges.*




## LP 30 : Pigeonnier de Moureaux

**Lieu-dit : Moureaux**

*Ce pigeonnier-tour quadrangulaire est construit selon les codes d'architecture traditionnelle du Frontonnais, en briquettes roses crépies.*

**LP 31 : Cabane de vignes de Saumaté**

**Lieu-dit : Saumaté**

*Cabane construite avec les matériaux traditionnels : briques en terre crue, tuiles canal.*

*Cette cabane est en bon état.*

*Elle est bordée de parcelles de vignes et de cultures, à proximité d'îlots de constructions éparses.*

## LP 36 : Cabane de vignes des Planes

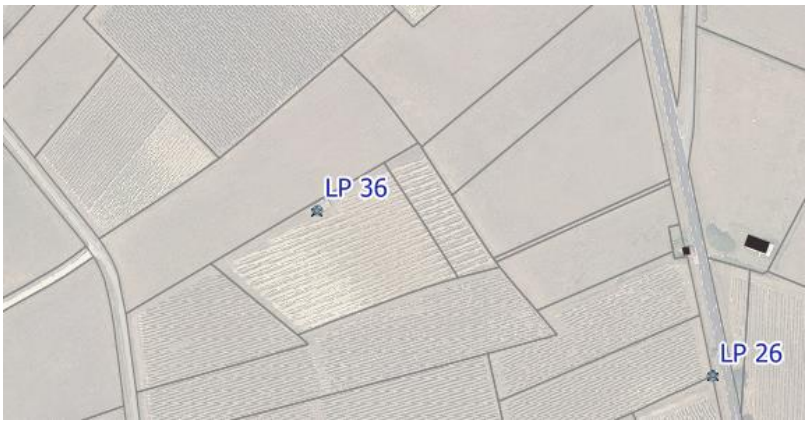
**Lieu-dit : Les Planes, Route de Montauban**

*Cabane en entrée de Fronton sur la gauche de la route de Montauban, construite avec les matériaux traditionnels : briques, tuiles canal.*

*Cette cabane est en bon état.*

*Elle émerge au cœur de champs cultivés et de parcelles de vignes.*

*Elle est visible depuis la RD4 reliant Fronton à Montauban.*



**LP 37 : Cabane de vignes de la route de Villaudric**

**Lieu-dit : Bourg de Fronton, Route de Villaudric**

*Cabane construite avec les matériaux traditionnels (briques en terre crue, poutres et charpente en bois, tuiles canal).*

*Cette cabane est en bon état.*

*Elle se situe à proximité d'un carrefour routier stratégique.*

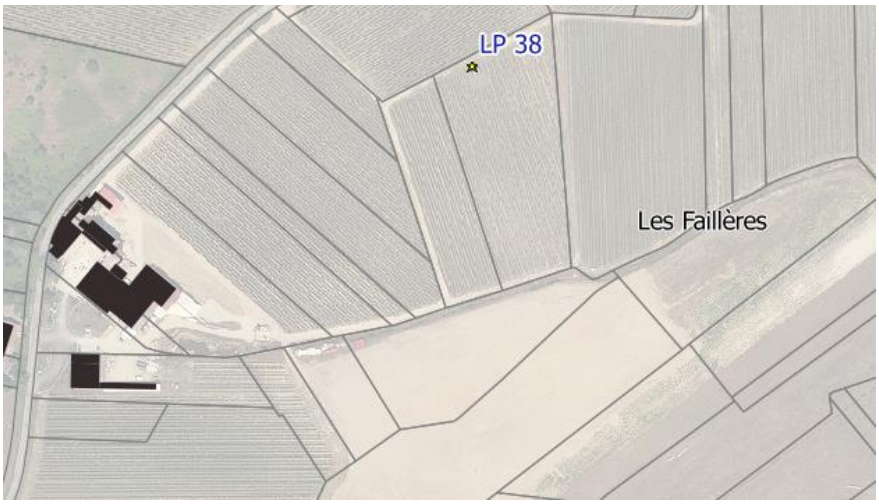
**LP 38 : Cabane de vignes des Faillères**

**Lieu-dit : Les Faillères**

*Cabane construite avec les matériaux traditionnels : briques, tuiles canal.*

*Cette cabane est en bon état.*

*Elle émerge au cœur de parcelles de vignes.*



**LP 39 : Pigeonnier de Boujac**

**Lieu-dit : Boujac**

*Le pigeonnier de Boujac, situé au milieu d'une parcelle agricole, porte le poids des années avec des façades délabrées et décrépites. Les ouvertures ont été fermées. La toiture en tuiles canal semble néanmoins en bon état.*

## ► Edicules vernaculaires

**LP 26 : Croix de chemin le long de la RD4**

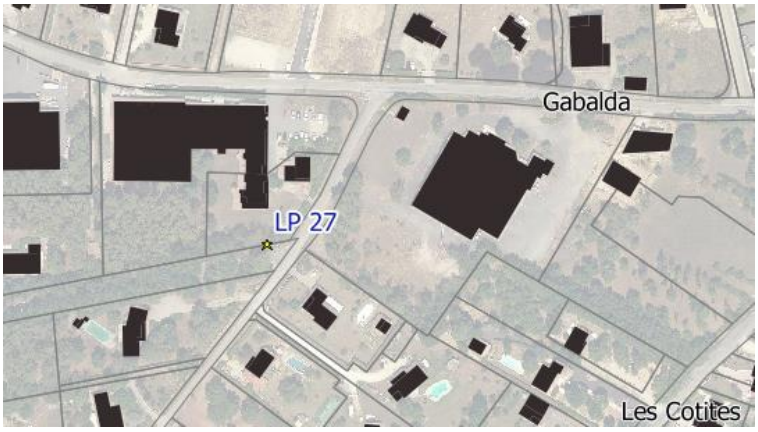
**Lieu-dit : Relance, Les Bouzigasses**

*Cette croix en métal aux motifs fins, qui surmonte un socle en briquettes, donne une composition singulière au tableau viticole situé dans son dos.*

**LP 27 : Croix de chemin**

**Lieu-dit :**

*Cette croix grise en béton, en bon état, surmonte un socle en briques rouges et s'intègre dans un petit espace végétal avec une haie, des arbres et une pelouse.*



**LP 32 : Les toilettes de la Bascule**

**Lieu-dit : Bourg de Fronton**

*Ce petit édifice, bâti en 1872 en briques blondes abritait les échanges commerciaux de l'époque. Après celui de Toulouse, le marché de Fronton était le plus important des environs.*

*La bascule publique de Fronton occupe une place centrale dans l'espace public de la ville. Elle est située à proximité directe de la mairie et de l'église.*

*Les matériaux utilisés sont en rupture avec les traditionnelles briques rouges et tuiles canal, remplacées par la brique blonde et l'ardoise, typique du pays Toulousain du XIXème siècle.*

*La plateforme utilisée pour peser le bétail a été conservée.*

*Sources : Le patrimoine des communes de la Haute-Garonne, Fronton : des vignes et une cité. Office du Tourisme de Fronton.*

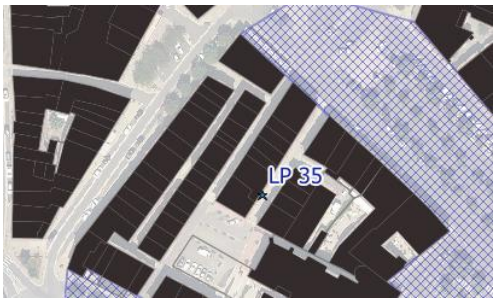
## LP 35 : Le Puits de la rue de l'Eglise

**Lieu-dit : Bourg de Fronton**

*Construit au XVIIème siècle, ce petit puit est fait de brique et orné de fer forgé. Il est surmonté d'une niche où devait certainement se tenir autrefois une statue, probablement une vierge à l'enfant. La niche a été creusée dans le mur des habitations et recouverte d'enduit.*

*Le puit a été restauré au XXème siècle.*

*Source : Le patrimoine des communes de la Haute-Garonne*

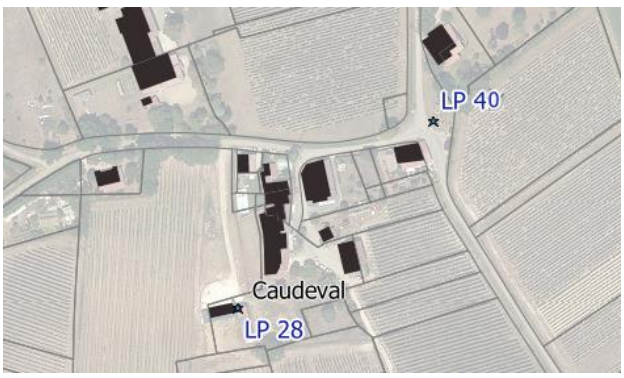



## LP 40 : Puits de Caudeval

**Lieu-dit : Caudeval**

*À la sortie de Fronton, route de Montauban à gauche, se situe le quartier de Caudeval.*

*D'un côté des maisons et anciennes fermes rénovées mais plus que centenaires et qui ont toutes gardé leur cachet, en face à gauche et à droite de Borde Basse, des vignes de Négrette. Au beau milieu, en bordure du chemin, la place des Amis de la Negrette vient exposer un ancien puit en brique, un massif de lavande et un pressoir ancien donnant au site des airs de tableau champêtre.*

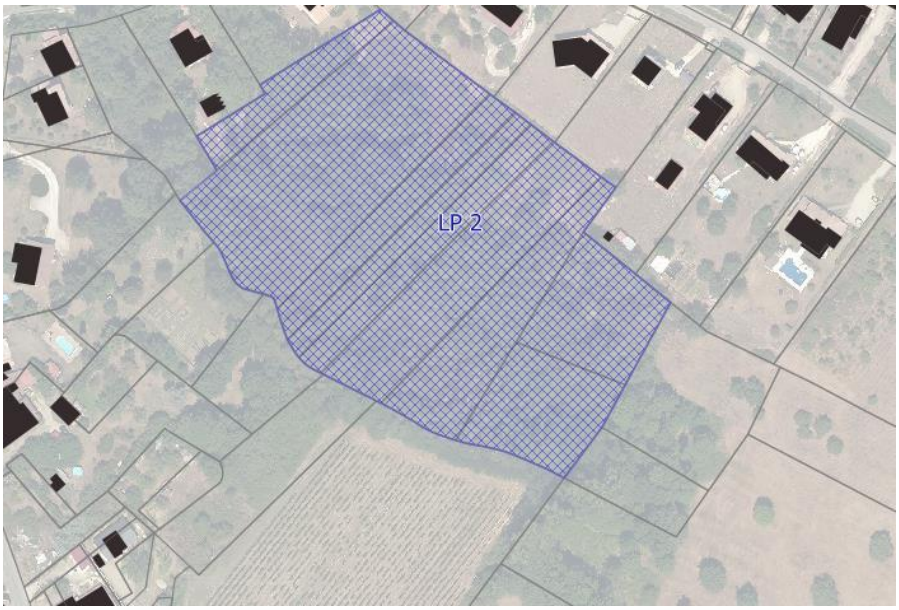


## ► Patrimoine végétal

**LP 2 : Ecrin boisé des Moulins**

**Lieu-dit : Bourg de Fronton**

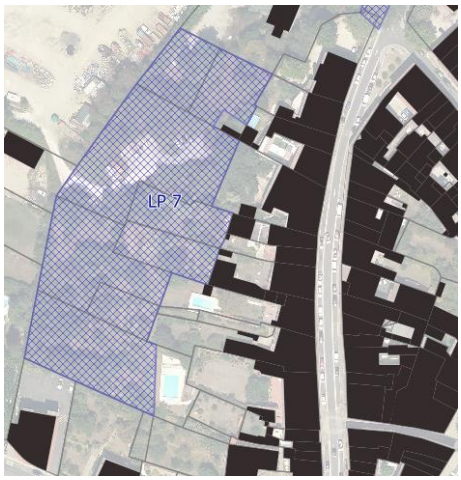
*Cet écrin boisé est un support des continuités écologiques de la Trame Verte de Fronton.*



**LP 7 : Ecrin boisé de respiration en milieu urbain à La Bordette**

**Lieu-dit : Bourg de Fronton, La Bordette**

*Cet écrin apporte une respiration au cœur du bourg, et vient en soutien des continuités écologiques le long du ruisseau de Verdure situé juste à l'Ouest.*



**LP 8 : Ecrin boisé du Verdure et bosquet de Marronniers d'entrée de ville**

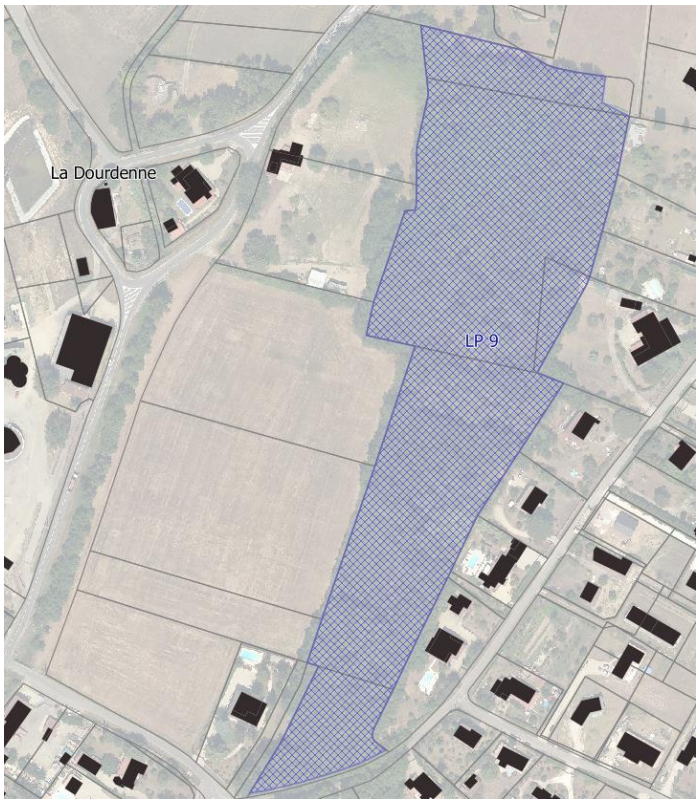
**Lieu-dit : Bourg de Fronton, La Bordette**

*Le Verdure, qui traverse le bourg et ses contours boisé contribuent aux continuités écologiques identifiées dans le schéma de cohérente territoriale Nord Toulousain.*

**LP 9 : Ecrin boisé des Estandinats**

**Lieu-dit : Bourg de Fronton**

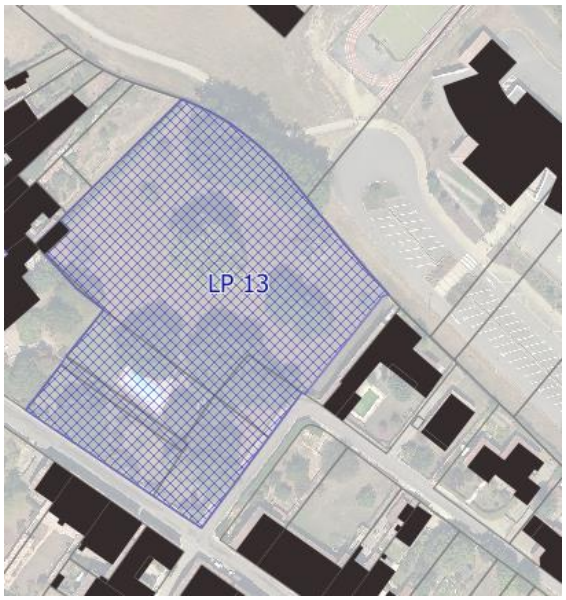
*Cet écrin boisé est un support des continuités écologiques de la Trame Verte de Fronton.*



**LP 13 : Parc arboré, rue des Jardins**

**Lieu-dit : Bourg de Fronton, rue des Jardins**

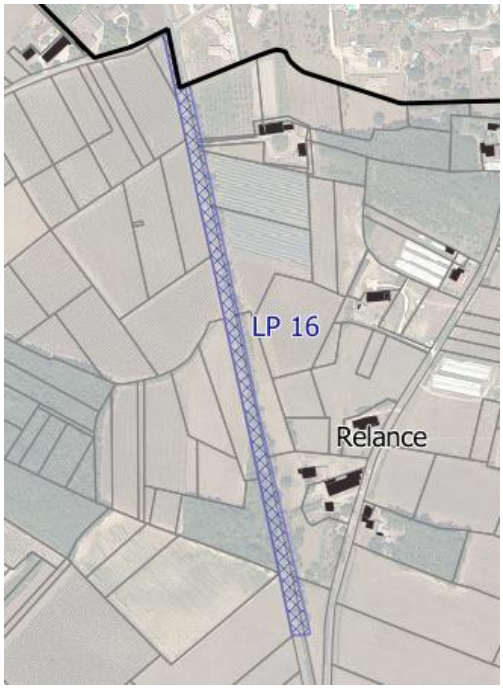
*Ce parc arboré offre un espace de respiration au milieu d'un espace résidentiel pavillonnaire et à quelques mètres de l'école maternelle Balochan.*



**LP 16 : Double alignement de platanes en entrée de Fronton (RD4)**

**Lieu-dit : RD16**

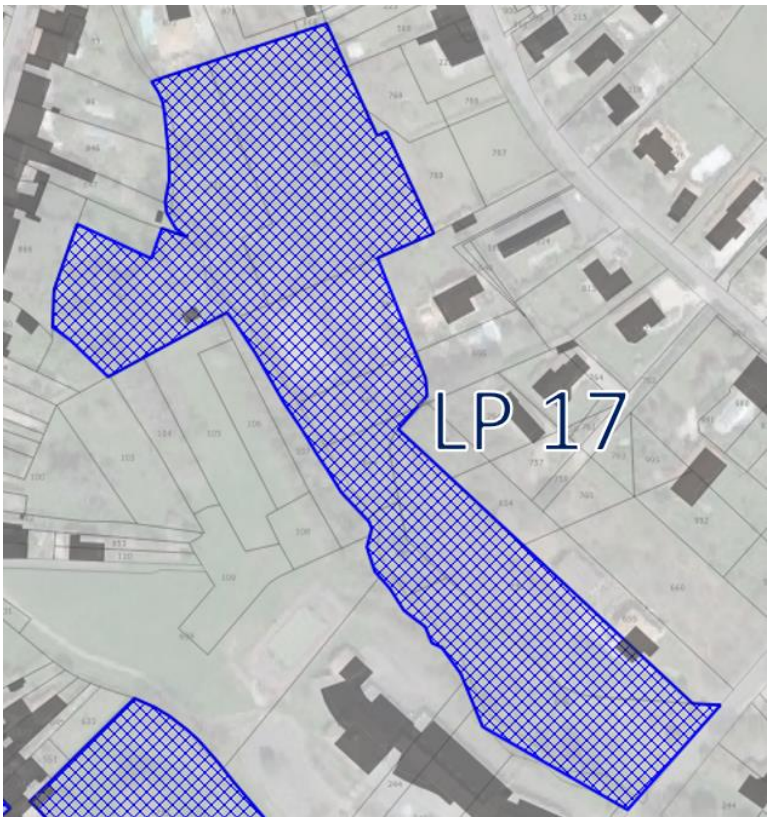
*Le double alignement de platanes d'accompagne de voirie vient guider les perceptions depuis la route départementale RD4 : les effets de transparence permettent la découverte, de part et d'autre, d'un paysage dominé par les étendues agricoles, viticoles. Cette séquence végétale prépare les automobilistes au passage du hameau de la Relance.*



**LP 17 : Ecrin boisé de respiration en milieu urbain à Sautic**

**Lieu-dit : Bourg de Fronton, Sautic**

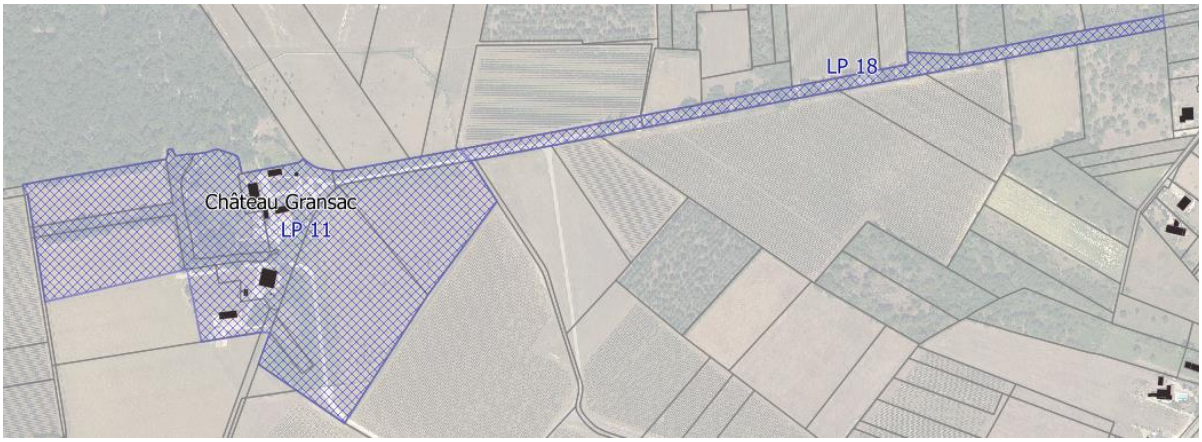
*Cet écrin vient apporter une touche végétale en secteur résidentiel, à quelques mètres de l'école maternelle Balochan.*




**LP 18 : Alignement d'arbres du château Cransac**

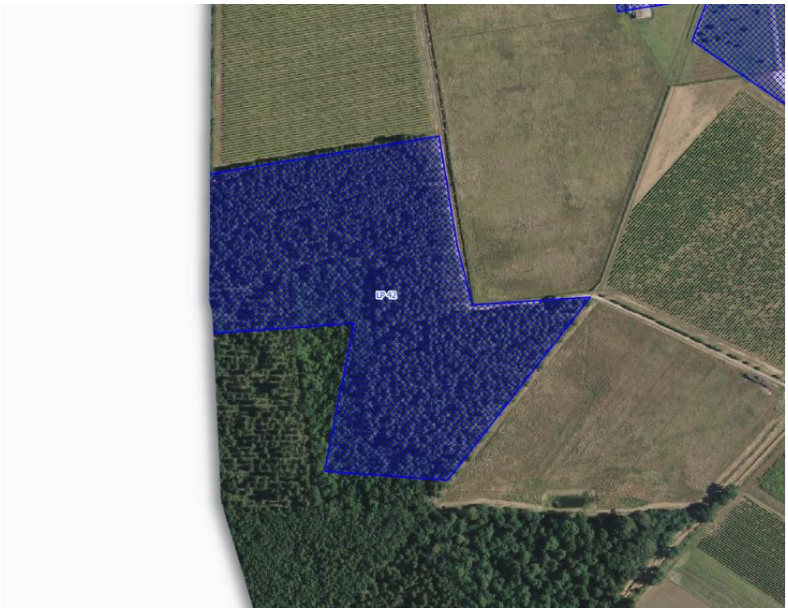
**Lieu-dit : Cransac**

*Une double allée de cèdres annonce et accompagne l'entrée dans le Domaine du Château Cransac.*



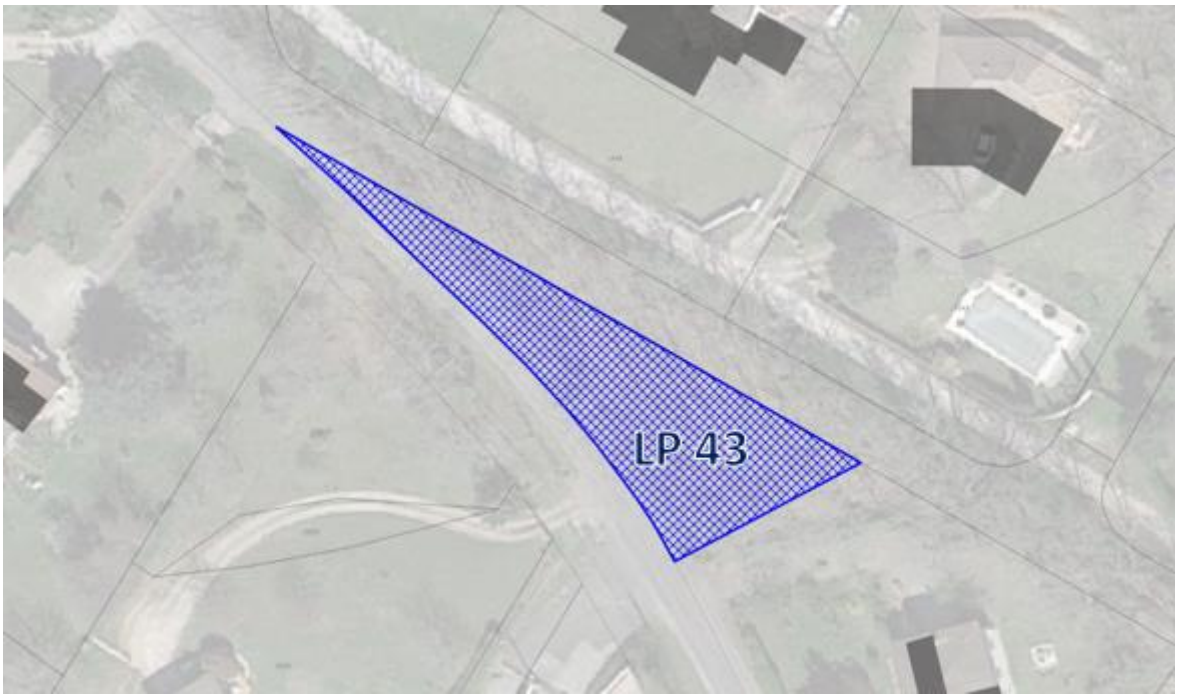
**LP 42 : Ecrin boisé du château Cransac** **Lieu-dit : Cransac**

*Cet écrin boisé accompagne le domaine viticole de Cransac. Ce boisement remarquable s'inscrit dans un environnement aricole dominé par la vigne.*



**LP 43 : Boisement chemin de Pourradel** **Lieu-dit : Chemin de Pourradel**

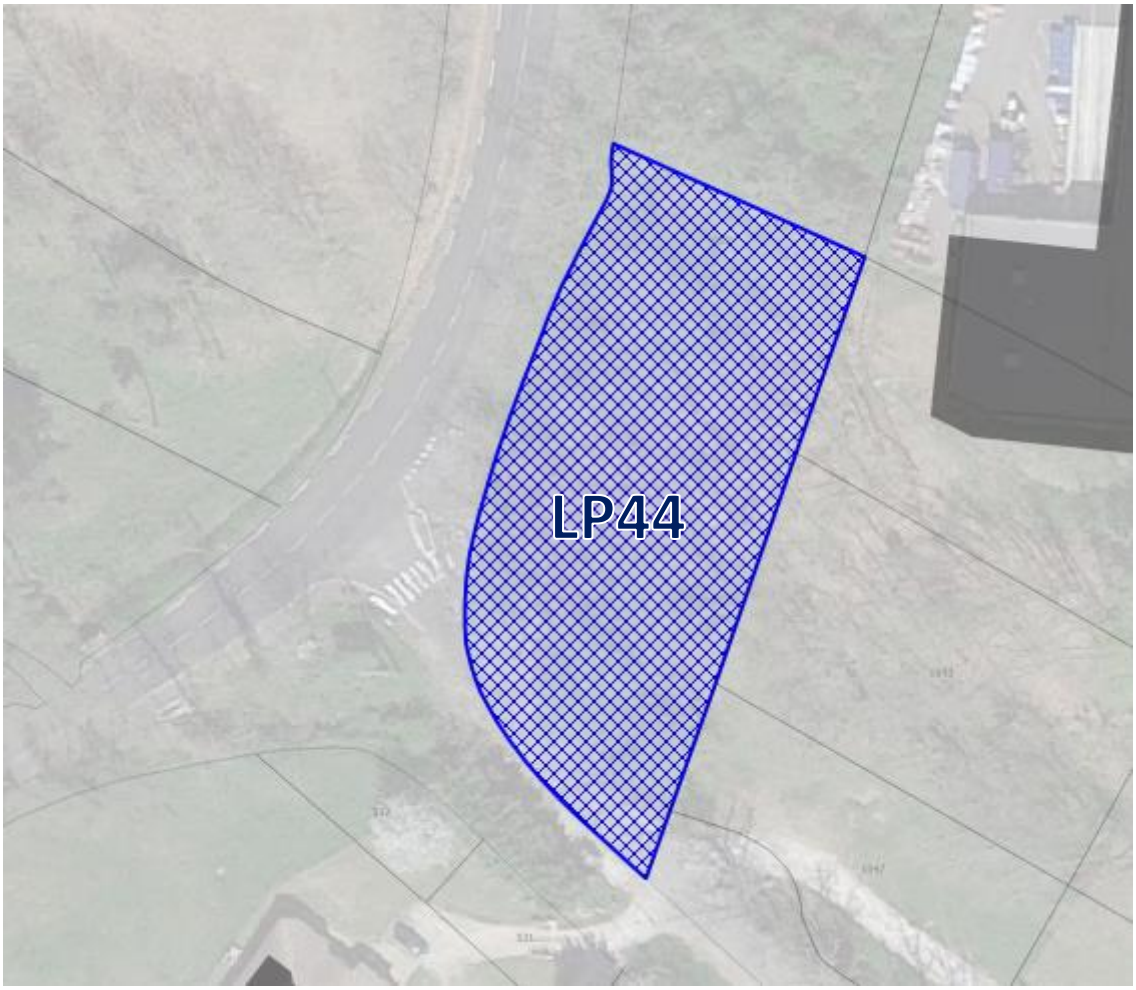
*Ce boisement structure le chemin de Pourradel.*


LP 43

## LP 44 : Boisement avenue de Castelnau

**Lieu-dit : Chemin de Castelnau**

*Ce boisement structure une entrée de la commune.*

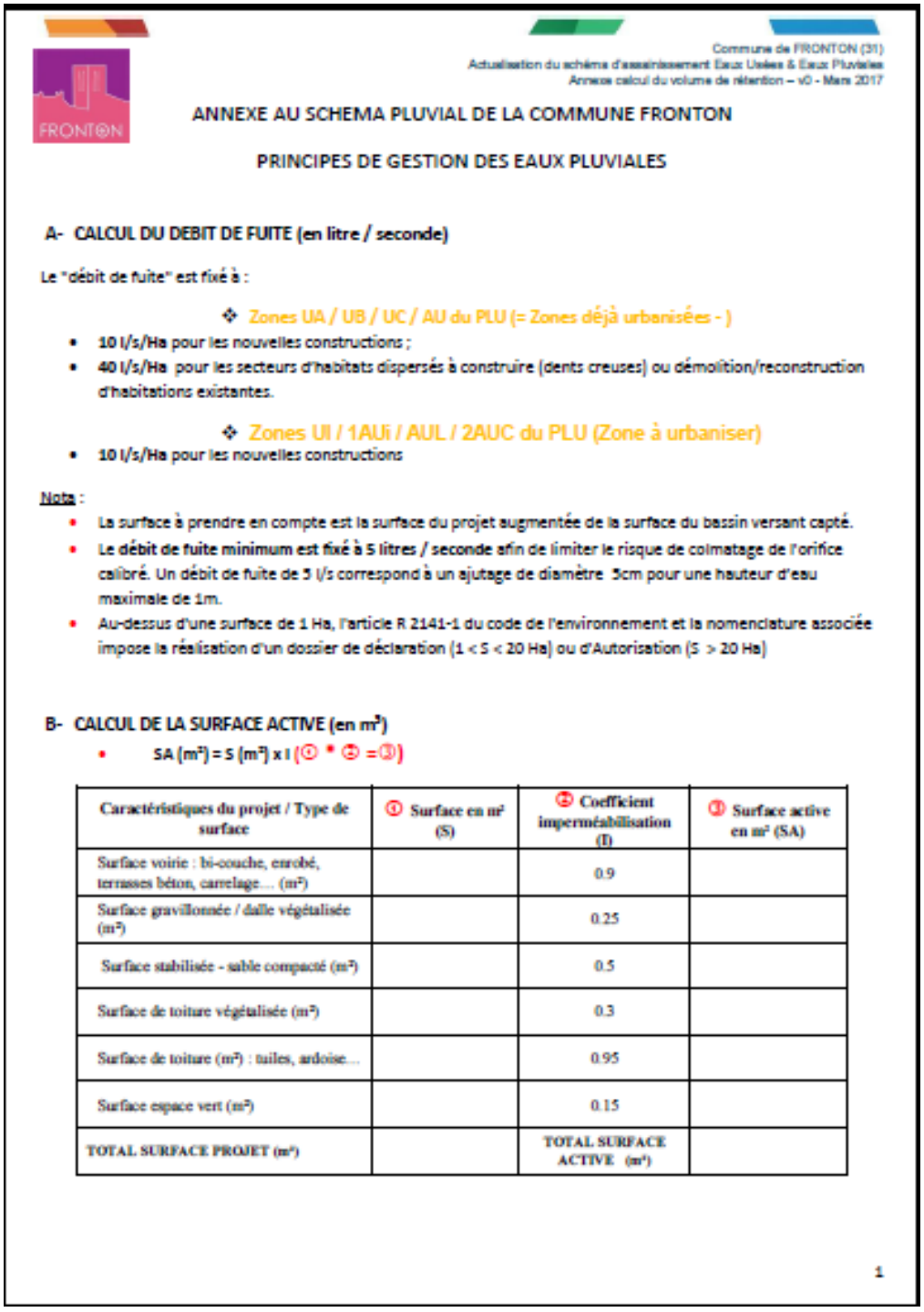


**LP 24 : Cèdre bleu du Liban**

**Lieu-dit : Bourg de Fronton**

*La présence singulière de cèdres du Liban, aux ports imposants, apporte une touche végétale au carrefour.*

## 3. Annexe au Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales



Commune de FRONTON (31)
Actualisation du schéma d'assainissement Eaux Usées & Eaux Pluviales
Annexe calcul du volume de rétention – v0 - Mars 2017

ANNEXE AU SCHEMA PLUVIAL DE LA COMMUNE FRONTON

PRINCIPES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

**A- CALCUL DU DEBIT DE FUITE (en litre / seconde)**

Le "débit de fuite" est fixé à :

❖ Zones UA / UB / UC / AU du PLU (= Zones déjà urbanisées - )

- 10 l/s/Ha pour les nouvelles constructions ;
- 40 l/s/Ha pour les secteurs d'habitats dispersés à construire (dents creuses) ou démolition/reconstruction d'habitations existantes.

❖ Zones UI / 1AUi / AUL / 2AUC du PLU (Zone à urbaniser)

- 10 l/s/Ha pour les nouvelles constructions

Nota :

- La surface à prendre en compte est la surface du projet augmentée de la surface du bassin versant capté.
- Le débit de fuite minimum est fixé à 5 litres / seconde afin de limiter le risque de colmatage de l'orifice calibré. Un débit de fuite de 5 l/s correspond à un ajutage de diamètre 5cm pour une hauteur d'eau maximale de 1m.
- Au-dessus d'une surface de 1 Ha, l'article R 2141-1 du code de l'environnement et la nomenclature associée impose la réalisation d'un dossier de déclaration (1 < S < 20 Ha) ou d'Autorisation (S > 20 Ha)

**B- CALCUL DE LA SURFACE ACTIVE (en m²)**

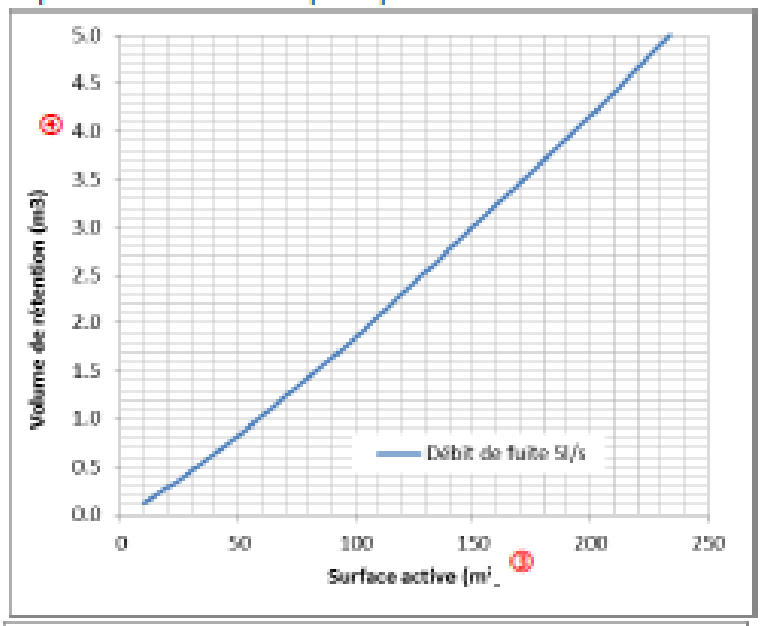
- SA (m²) = S (m²) x I (① * ② =③)

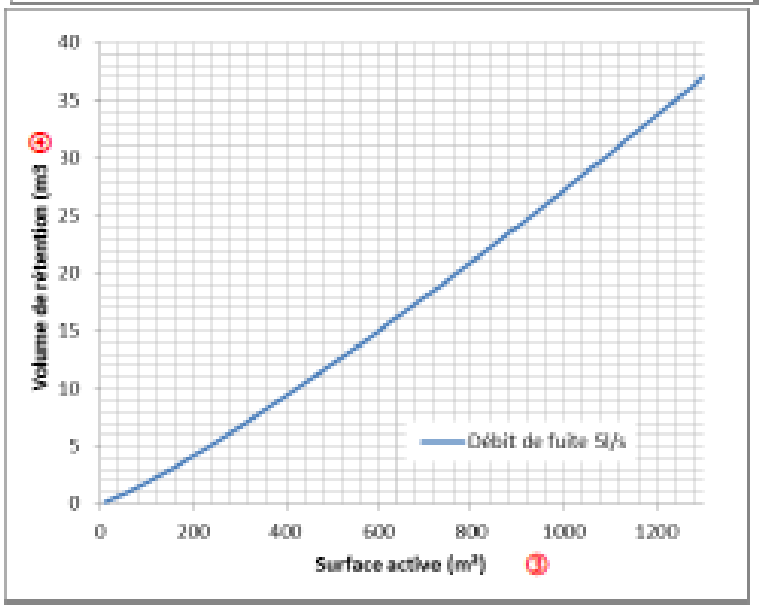
| Caractéristiques du projet / Type de surface | ① Surface en m² (S) | ② Coefficient imperméabilisation (I) | ③ Surface active en m² (SA) |
|---|---|---|---|
| Surface voirie : bi-couche, enrobé, terrasses béton, carrelage.... (m²) | | 0.9 | |
| Surface gravillonnée / dalle végétalisée (m²) | | 0.25 | |
| Surface stabilisée - sable compacté (m²) | | 0.5 | |
| Surface de toiture végétalisée (m²) | | 0.3 | |
| Surface de toiture (m²) : tuiles, ardoise... | | 0.95 | |
| Surface espace vert (m²) | | 0.15 | |
| TOTAL SURFACE PROJET (m²) | | TOTAL SURFACE ACTIVE (m²) | |

1

**ESTIMATION DU VOLUME DE RETENTION (pour un débit de fuite de 5l/s) : Reporter la surface active totale ③ déterminée ci-dessus (en m²) en abscisse et lire le volume de rétention sur l'axe des ordonnés (en m³) ④**

Pour les débits de fuites supérieurs, correspondant à des surfaces > 0.5 Ha sur les secteurs limités à 10 l/s/Ha ou 1250 m² sur les secteurs limités à 40 l/s/Ha, le calcul peut être effectué au cas par cas, en fonction de la surface totale de la parcelle et permettre un débit de fuite plus important.




**Abaque : Calcul de rétention en fonction de la surface active.**

*Nota : cette feuille de calcul est indicative, seules les services techniques de la commune sont habilité à approuvé la gestion des eaux pluviales pour un projet d'aménagement*

2

## 4. Définitions

Ce lexique n'est pas exhaustif : il offre des éléments de réponses et de définitions de termes techniques employés par le présent document d'urbanisme. Des références juridiques sont également données, sur la base du droit en vigueur à la date d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

### Accès

Le mot accès est employé pour désigner un accès  par voie carrossable.

### Activités agricoles

Article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime - Modifié par LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 59

*« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.*

*Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.*

*Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L.722-1 et L.722-20 ».*

### Affouillement / Exhaussement de sol

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme (articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- *à permis d'aménagement :*
  - *les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares*
  - *les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.*
- *à simple déclaration : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.*

## Alignement

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et d'un espace ouvert à la circulation, qu'il soit une propriété publique ou privée.

L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

*Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière*

*« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».*

*Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière*

*« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».*

## Amélioration de l'habitat

### >>> (Réhabilitation / Rénovation / Restauration)

Sont considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements d'une surface de plancher maximale de 40 m² de constructions existant depuis plus de 5 ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions, et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies.

A défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

Références juridiques

Les textes juridiques qui régissent de façon spécifique les opérations de réhabilitation sont très peu nombreux.

Le terme de réhabilitation ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire.

La réglementation technique tient pour l'essentiel dans les règles générales de construction (articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et leurs arrêtés d'application). Tout intervenant à l'acte de réhabilitation doit se conformer aux règles générales de construction prévues aux articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et à leurs arrêtés d'application.

**Réhabilitation**

La réhabilitation consiste apporter le confort des normes d'aujourd'hui. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne ou lourde.

**Rénovation**

La rénovation consiste à rebâtir à neuf. Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

**Restauration**

La restauration consiste redonner au bâtiment son caractère. Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

### Annexe

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

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### CES = Coefficient d'Emprise au Sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en soius-sol ou en surface.

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Construction en second rang

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain. Pour autant elles peuvent être visibles depuis la rue.

### Destination d'un bâtiment / Changement de destination

Les articles R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme énoncent les catégories de destination et sous-destinations auxquelles il convient de se référer. Ces cinq grandes catégories sont : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 5 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire

- soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

## Stationnement végétalisé

Place de stationnement non imperméabilisée, perméable à l'eau. Exemple : dalles de polyéthylène préengazonnées, joints enherbés, etc. Un stationnement végétalisé apporte de nombreux bénéfices environnementaux et sociétaux, en permettant la restauration des fonctions naturelles du sol :

- Non imperméabilisation et infiltration naturelle des eaux pluviales
- Régulation thermique (lutte contre les îlots de chaleur)
- Régulation hydrique (réapprovisionnement des nappes phréatiques)
- Préservation de la biodiversité en milieu urbain
- Retour du vert en ville et amélioration du cadre de vie

Ce revêtement à biodiversité positive peut être défini comme un « espace vert » et une « surface non imperméabilisée ».

## Espaces libres / espaces verts :

Les surfaces à comptabiliser en espaces verts comprennent :

- les cheminements piétons plantés
- les aires de jeu plantées
- les aires stabilisées plantées
- les espaces de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres…)
- les espaces plantés (pelouses, arbustes…) comprenant au moins 80cm d'épaisseur de terre végétale
- les toitures végétalisées
- les bassins de rétention des eaux de pluie et les noues peuvent être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abords accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.

Les surfaces ne pouvant pas être comptabilisés en espaces verts : les aires de stationnement (imperméabilisées ou non), les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non) hors véhicules de secours et les terrasses ou toute surface imperméabilisée.

## Essences locales

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

## Extension

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

### Façade

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

### Gabarit

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

### Grille, grillage

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

### Habitation = logement

**Eléments de définition**

Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

*« Un logement* ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »*

Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

*« La surface* et le volume* habitables d'un logement* doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »*

*La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.*

*Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».*

Article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

*« Tout logement* doit :*

*a) Etre pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;*

*b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;*

*c) Etre pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;*

*d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.*

*Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.*

*Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »*

Article R.111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation

*« Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements ».*

Article R*111-18-4 du Code de la Construction et de l'Habitation

*« La présente sous-section est applicable aux maisons individuelles construites pour être louées ou mises à dispositions ou pour être vendues, à l'exclusion de celles dont le propriétaire a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage ».*

## Hauteur

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

## Limites séparatives

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

## Local accessoire

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

## Logement aidé

*Article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation*

*L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :*

*1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;*

*2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;*

*3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;*

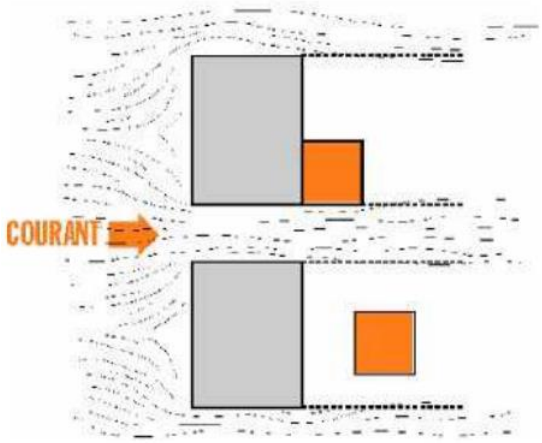
*4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;*

*5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;*

*6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret.*

## Ombre hydraulique :

Situé, pour l'écoulement des eaux, dans la continuité du bâti sans y être forcément attenant. Le sens d'écoulement des eaux est considéré comme parallèle au cours d'eau ou, lorsque l'on en dispose, perpendiculaire à la ligne d'isocote de référence reportée sur la carte des aléas.




## Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

## Surface de plancher

*Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1*

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

*1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

*2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

*3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

*4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

*5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

*6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*

*7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

*8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

*Article L.112-1 (Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 1)*

*« Sous réserve des dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies,*

*des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».*

## Surfaces et volumes habitables

*Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation*

*« La surface habitable d'un logement* est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.*

*Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement*, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »*

## Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

## Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartement à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005

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

## Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

# Chapitre 4 : Annexes Informatives

- Croquis explicatifs des articles réglementant la forme urbaine
- Extraits du Guide architectural et paysager
- Glossaire

## 1. Mode d'emploi : « le comment » et « le pourquoi » des articles de zones

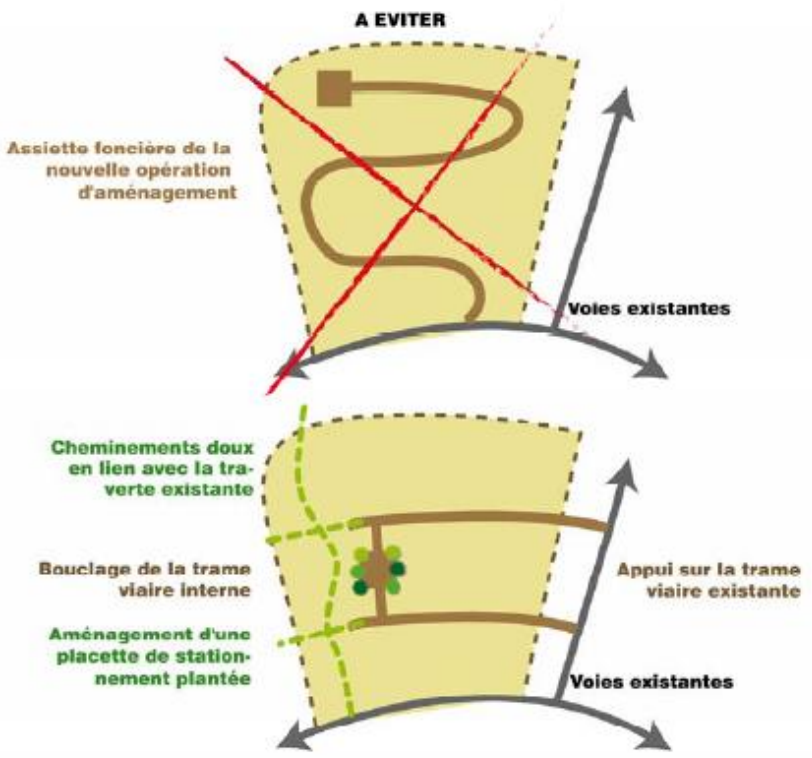
### *1. Un mode d'emploi et des idées pour aménager autrement, dans le respect du contexte paysager environnant (qu'il soit urbain, naturel ou agricole)*

Ce qui suit donne un éclairage sur les principes réglementaires énoncés aux divers articles, notamment :

#### Article 8 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques* ou privées et d'accès* aux voies ouvertes au public

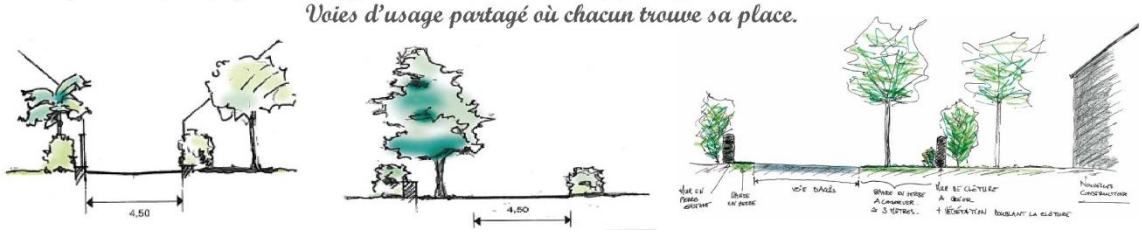
" Adapter les nouvelles voies à la destination* des constructions qui sont desservies », c'est en particulier :

- Envisager des voies à usage mixte (véhicule, piéton, cycle) d'une largeur plus modeste (3,5 m par exemple) en maintenant un double sens qui nécessite une vitesse réduite des conducteurs.
- Limiter la création de voies en impasse.
- Implanter la voirie en tenant compte du relief.




Source : Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)

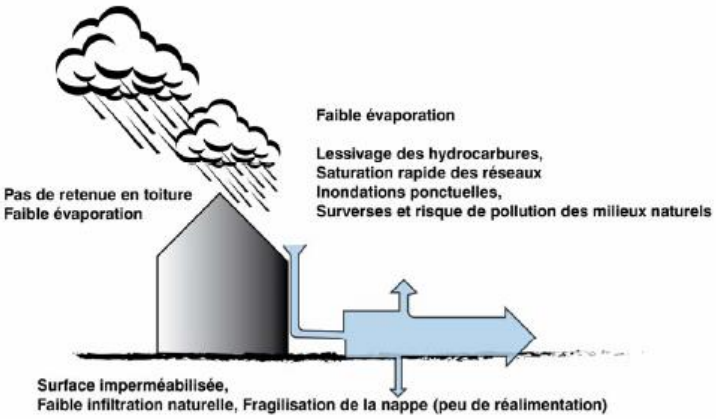
*Voies de faible emprise, ayant un rapport d'échelle avec le site, qui suffisent à desservir les secteurs constructibles.*
*Voies d'usage partagé où chacun trouve sa place.*

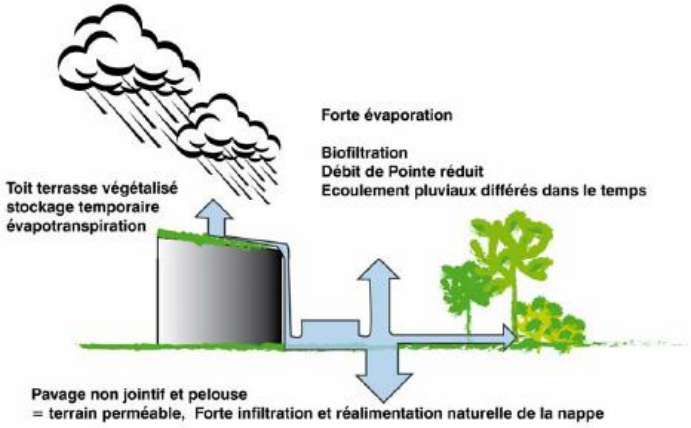



Source : CITADIA

## Article 9 : Les conditions de desserte par les réseaux

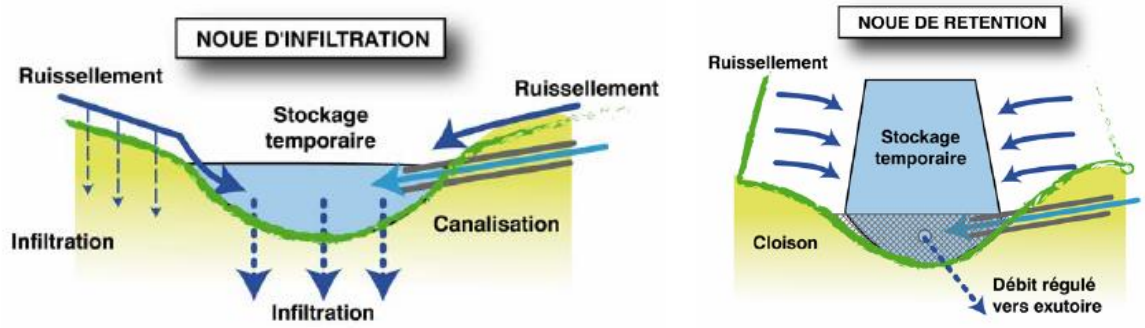
La gestion des eaux pluviales est importante puisqu'elle contribue à diminuer les eaux de ruissellement qui saturent les réseaux, augmentent les volumes d'eau à traiter et favorisent l'érosion des sols.




source : Approche Environnementale de l'Urbanisme

Des aménagements simples et peu onéreux peuvent permettre de temporiser les écoulements des eaux pluviales : les linéaires plantés (type haies) permettent un écoulement régulier de l'eau de pluie dans les fossés, une infiltration de l'eau en profondeur est favorisée par les racines qui jouent par ailleurs un rôle d'épuration.

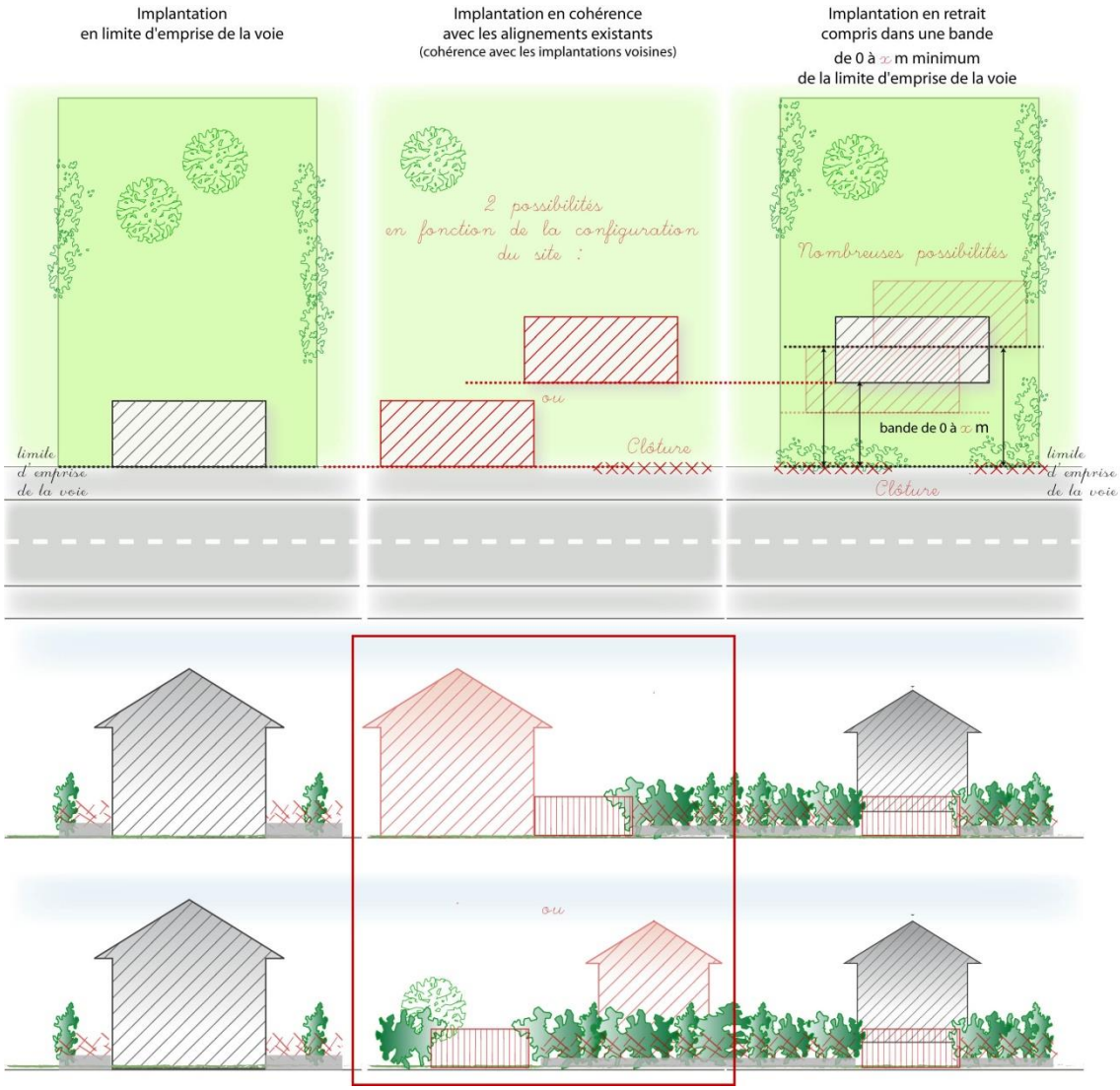



source : Approche Environnementale de l'Urbanisme

## Article 4 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

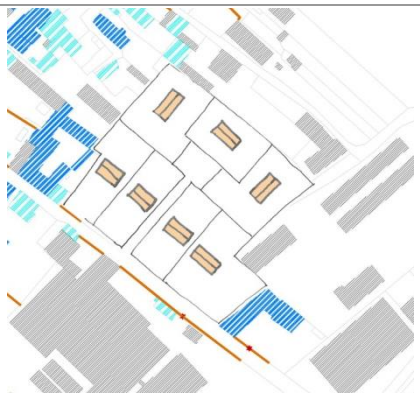
Exemple illustré :

- implantation à l'alignement* (à gauche du dessin)
- implantation à l'intérieur d'une bande dont la profondeur (ici notée « x ») est définie en fonction du type de zone (à droite sur le dessin)
- implantation dans la continuité de l'existant (au centre).




Source : CITADIA

L'intérêt de cet article (couplé aux articles 4, 5, 6, 8 et 9) est de travailler sur les formes urbaines, sur la silhouette des espaces bâtis :

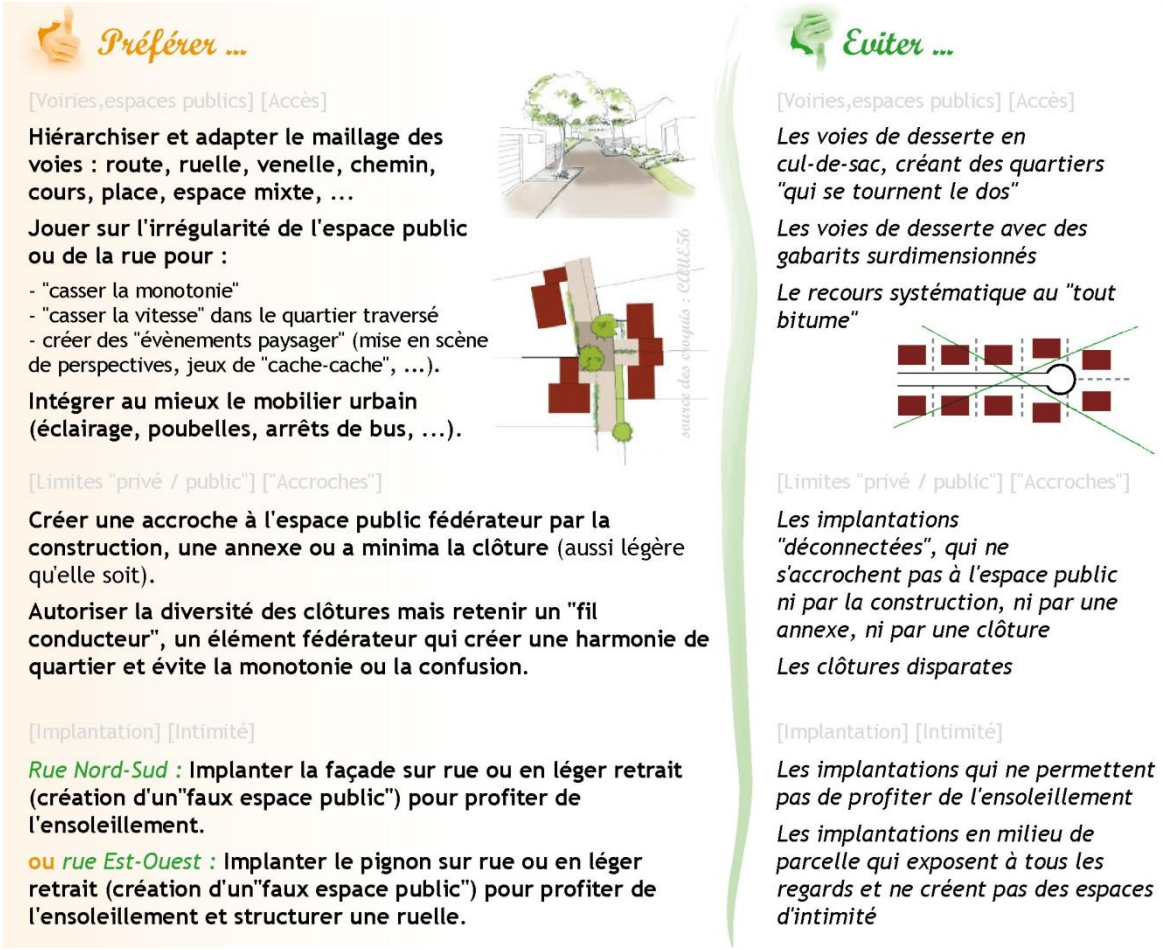


Retrait par rapport aux voies et emprises publiques

Jeux d'alignements et de retraits par rapport aux voies et emprises publiques sur le même secteur : la structure villageoise est ainsi prolongée

*Source : Etude Préalable de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), Cabinet Ponant*

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques interroge le lien entre un projet individuel et l'environnement urbain dans lequel il s'installe. Que l'on implante sa maison à l'alignement ou en retrait, l'accroche avec un espace fédérateur (public ou partagé) est primordial :

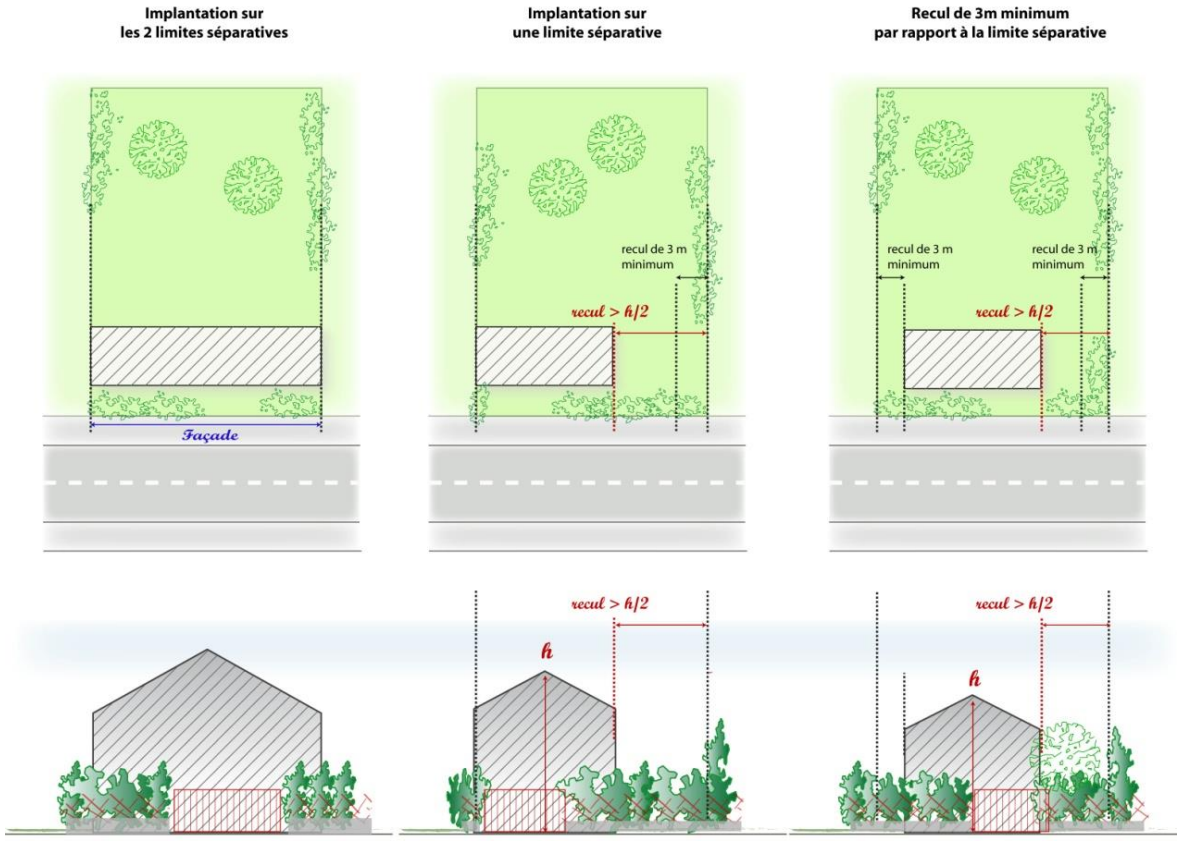



*Source : CITADIA*

## Article 4 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

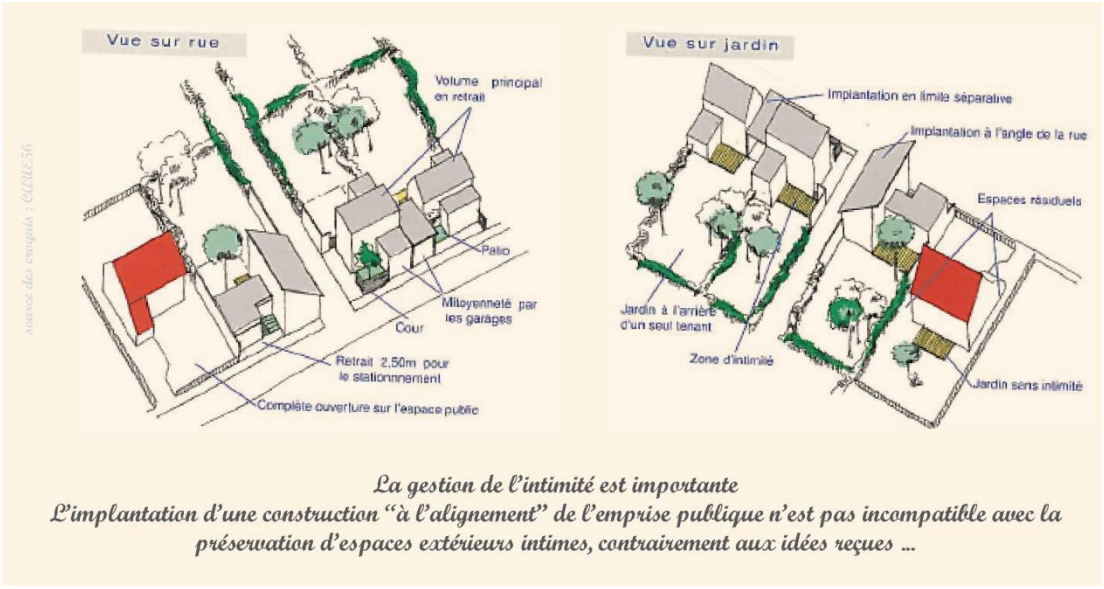
Exemple illustré :

- implantation sur les deux limites séparatives* (à gauche du dessin)
- implantation en retrait des limites séparatives* (à droite sur le dessin)
- implantation sur une des deux limites séparatives* (au centre).




Source : CITADIA

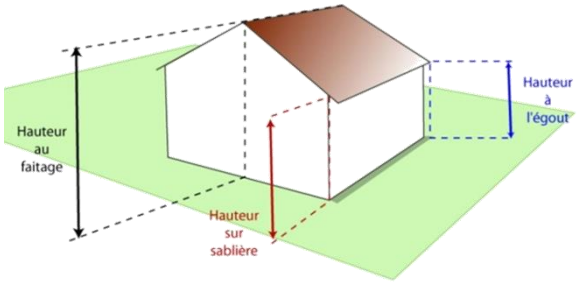
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est importante puisqu'elle interroge la notion d'intimité :



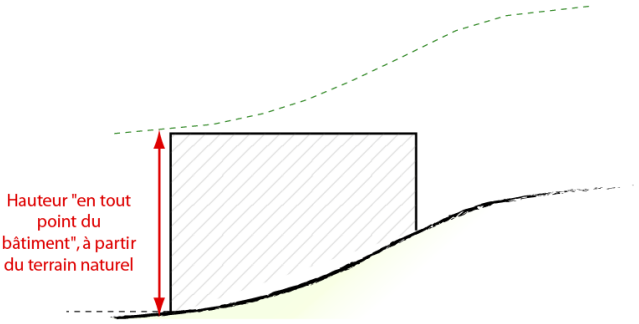

Source : CAUE 56

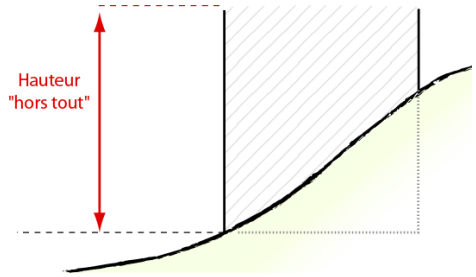
## Article 4 : La hauteur* maximale des constructions

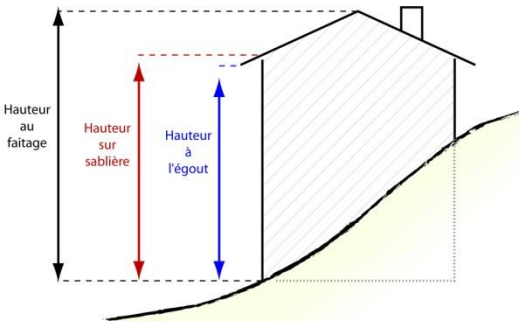
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur (notion de « hors tout »).



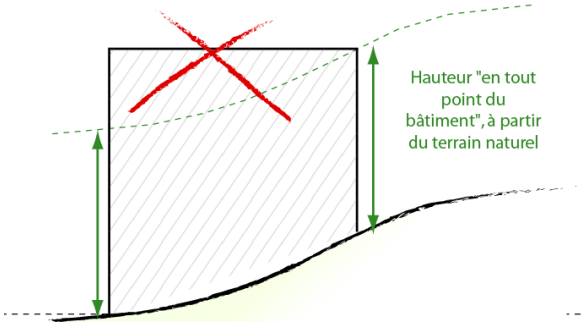

**Exemple d'une adaptation à la pente,**
**conditionnée par le respect des hauteurs maximales autorisées et définies en tout point du bâtiment**

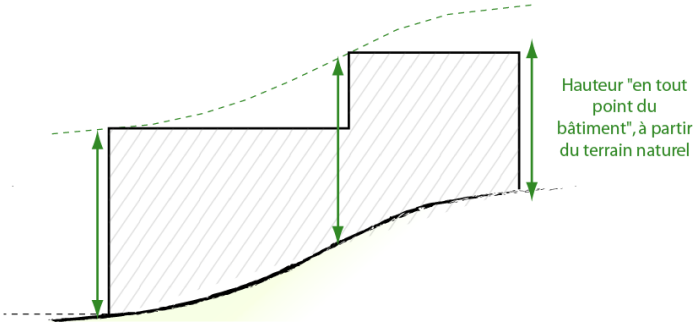



**La création de demis-niveaux :**
**- permet de respecter les règles de hauteur**
**- d'adapter la construction au contexte du relief**




Source : CITADIA

## 2. Glossaire

Les définitions suivantes sont extraites du document suivant :

>>> Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

### Camping

Art. *R.111-41 - Décret n° 2007-18

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

### Caravane

Art. *R.111-37 - Décret n° 2007-18

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

### HLL – Habitation Légère de Loisirs

Art. *R.111-31 - Décret n° 2007-18

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. »

### RML – Résidence Mobile de Loisirs

Art. *R.111-33 - Décret n° 2007-18

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

## 3. Documents de référence de l'UDAP 31

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

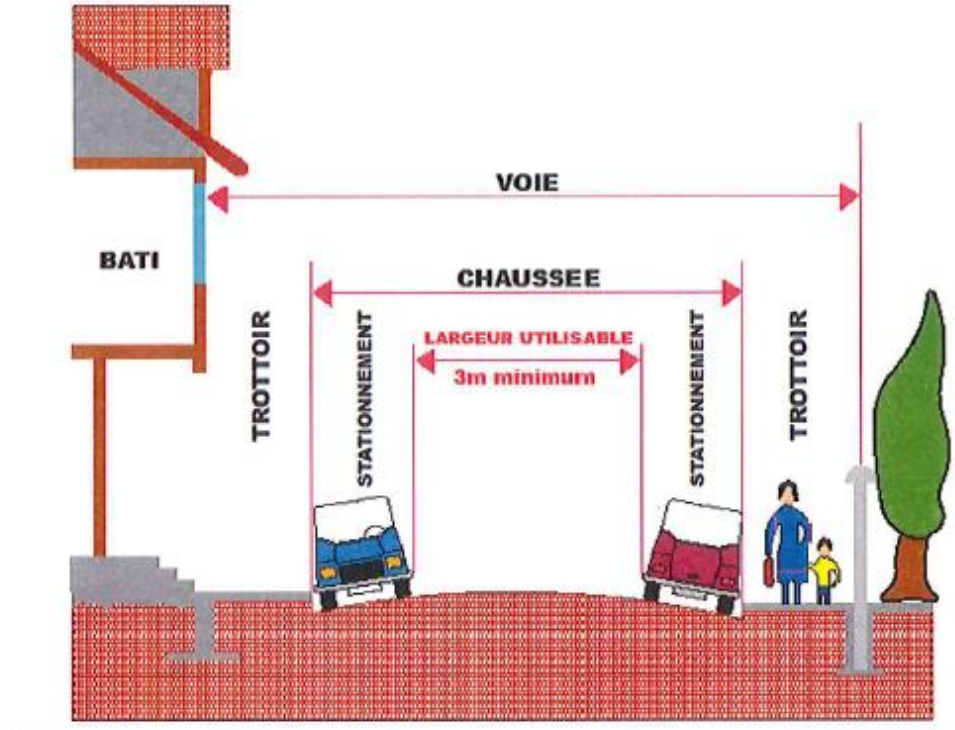
## 4. Recommandations du SDIS

**ANNEXE 1 :**
**Rappel réglementaire des obligations liées aux conditions d'accessibilité des secours**

**VOIES ENGINS :**

**Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :**

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur : R = 11 mètres minimum
- surlargeur : S = 15/R si R < 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm2 sur une surface minimale de 0,20m²




**VOIES ECHELLES :**

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent

Toute correspondance doit être transmise à
Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST – Service Départemental d'Incendie et de Secours
41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC Tel : 0562748600 Fax : 0562748619

- voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
- voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

**VOIES EN IMPASSE :**

- Pour les voies collectives en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.

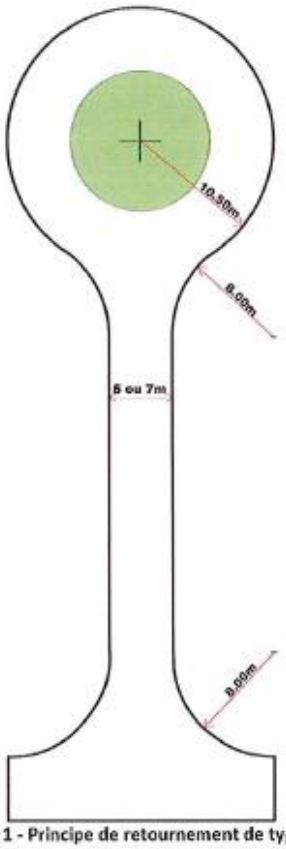



Figure 1 - Principe de retournement de type « raquette »

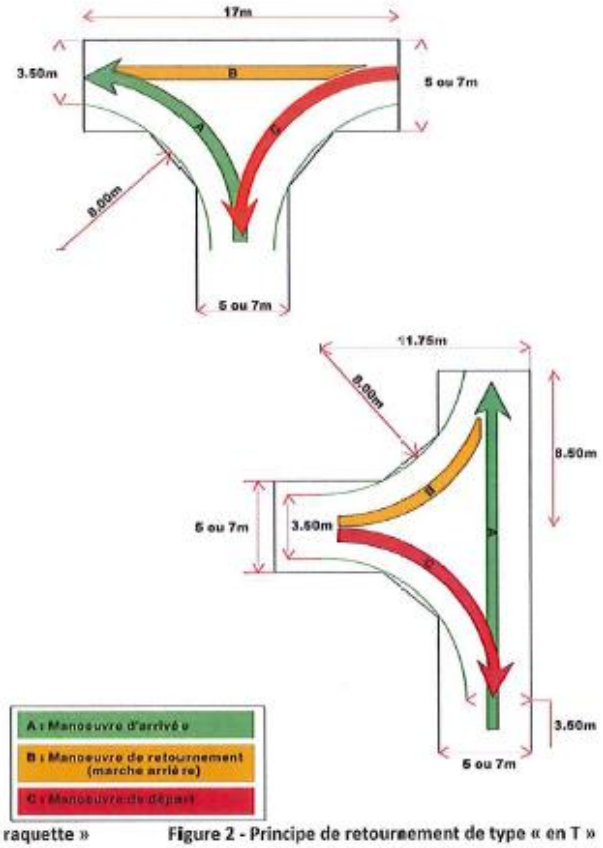



Figure 2 - Principe de retournement de type « en T »

Toute correspondance doit être transmise à
Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST – Service Départemental d'Incendie et de Secours
41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC Tel : 0562748600 Fax : 0562748619