

# COMMUNE de MONTRABE

*1.ère REVISION*

*Approbation par D.C.M.  
Du 23 novembre 2005*

# Le P.L.U.

*Plan Local d'Urbanisme*

## 4a

Règlement écrit

P.O.S. APPROUVE PAR DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 OCTOBRE 1987

*1.ère modification approuvée par D.C.M. 21 mai 1990*

*2.ème modification approuvée par D.C.M. du 10 juin 1992*

*3.ème modification approuvée par D.C.M. du 15 octobre 1999*

*4.ème modification approuvée par D.C.M. du 4 septembre 2002*

Prescription de la 1.ère révision le 4 novembre 2002





**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Montrabé.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les articles énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

**Article R.111.2. -** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R.111.3.2. -** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111.4. -** Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

**Article R.111.14.2** - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111.15** - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant des agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

**Article R.111.21** - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- ② Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, et reportées sur les documents graphiques.
- ③ Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 10 zones et 4 secteurs de zone

#### **1 - ZONES URBAINES:**

- la zone UA et le sous-secteur UA a,
- la zone UB et le sous-secteur UB a,
- la zone Uc et le sous-secteur UCa,
- la zone UD,
- la zone UE.

#### **2 - ZONES D'URBANISATION FUTURE**

- la zone AUE<sub>1</sub> Brunel, AUE<sub>2</sub> Longuetterre, AUE<sub>3</sub> Marignac
- la zone AU<sub>0</sub> : Durantes, Marquette, As Communaux; Village, Les Vignes du Village
- 

#### **3 - ZONE AGRICOLE**

- La zone A

#### **4 - ZONE NATURELLE**

- La zone N, et les sous-secteurs N1 et NL

## ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1- Adaptations mineures :** les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :** les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.
- 3 - Constructions détruites par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée.
- 4 - Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :** une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

## ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

- 1- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants :** les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

Les axes classés bruyants concernent les zones UA, UB, UC, UD, UE, AUE, AUE<sub>0</sub>, AU<sub>0</sub>, N et A.

- 2 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme** correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique

Aussi 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.

Les zones UA, UB, UC, UD, N et A de la commune sont concernées par ces dispositions.

- 3 - Espaces boisés classés :** Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

Les espaces boisés classés concernent les zones UC, N et N1.

- 4 - Les constructions ou installations situées le long des routes express ou des autoroutes ou des routes classées à grandes circulations :** Ces constructions ou installations sont soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme. Les zones AUE, AU<sub>0</sub>, UE Marignac de la commune sont concernées par ces dispositions.

### 5 - Sécurité et exploitation des ouvrages dans les EBC

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 m au droit des lignes 400 kV, 60 m au droit des lignes 225 kV, 40 m au droit des lignes 63 kV à double circuit, les abattements d'arbres et de branches, qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12-11-1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15-06-1906).

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES (U)**

**zone UA**

**zone UB**

**zone UC**

**zone UD**

**zone UE**





## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U A**

Superficie : 14,49 hectares

### **Caractère de la zone**

**UA :** correspond au périmètre central élargi autour du noyau villageois principalement sur le plateau (12,14 hectares)

Ce secteur entre la départementale 112 et la voie ferrée s'articule autour du centre ancien et regroupe essentiellement des équipements publics et administratifs (mairie, école, pôle sportif, ...), l'habitat y est peu représenté.

**UAa :** correspond au noyau ancien (2,35 hectares)

Ce secteur délimite le noyau le plus ancien de la commune articulé de part et d'autre de la D112.

Il est caractérisé par une typologie de village rue avec un bâti ancien, ordonnancé sur la voie.

La forme urbaine s'organise sur un parcellaire étroit en général, avec un bâti en alignement et en continu sur les voies ne dépassant deux niveaux en général.

Le règlement vise à la fois à conserver les caractéristiques du bâti ancien, tout en permettant la rénovation ou la création de bâtiments nouveaux en harmonie avec l'existant.

Des prescriptions urbaines et architecturales sont intégrées dans le P.L.U. pour le secteur UA a, afin de favoriser les principes d'alignement et de continuité sur rue, et mieux préserver la typologie et le tissu du village ancien.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-7 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

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

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
  - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.
3. Toute opération d'ensemble portant création sur la même unité foncière de plus de 20 logements devra prévoir au moins 20% de logements sociaux.  
Le demandeur devra produire une convention avec un opérateur social (Office Public H.L.M. ou S.A. H.L.M.) fixant les modalités prévisionnelles de réalisation et de gestion des logements affectés au parc social.  
Cette règle s'appliquera sur la base de l'ensemble de l'opération pour toute demande d'extension aboutissant, dans les dix ans de l'autorisation initiale, au dépassement du seuil précité.

**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constitué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations ou deux logements, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2 ci dessous).
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

1.5. Les accès directs à la RD112 pourront être autorisés dans le cas où la parcelle ne peut se desservir sur une autre voie.

## **2 - Voirie nouvelle publique et privée**

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

### 2.1. Dispositions générales

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4,50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
  - . permettre un traitement original de l'espace.

Pour les voies en impasse :

- la longueur totale des voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

## **3 - Voies cyclables et chemins piétonniers**

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.  
La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Prescriptions générales**

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe au P.L.U.

### **2 - Eau potable**

- 2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.
- 2.2. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

### **3 - Assainissement**

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

#### **3.2. Eaux usées (eaux domestiques)**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

#### **3.3. Eaux usées non domestiques**

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Commune.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalables de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement donné en annexe.

#### **3.4. Eaux pluviales**

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des Services Administratifs compétents les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

#### **4 - Réseaux divers**

- 4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.  
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

#### **5 - Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

#### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

NEANT

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

##### **1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :**

- 20 mètres minimum de l'axe de la D112
- 25 mètres de l'axe de la voie ferrée pour l'habitat et néant pour les autres constructions
- Autres voies : 5 m.

##### **2 - Dans le secteur UA a : Le long de la voie repérée au document graphique par une légende spécifique toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et des emprises publiques.**

Toutefois, des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, sans excéder 5 mètres par rapport à l'alignement pour des raisons liées à la conception du tissu urbain, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

##### **3 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

##### **4 - Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.**

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

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

**2 - Dans le secteur UA a, le long de la voie avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, dans une bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en U A 6, toute construction doit être implantée sur toute sa hauteur (autorisée en U A 10) au moins sur une limite latérale.**

Au-delà de la bande de 15 mètres, les constructions sont autorisées à condition de respecter les dispositions ci-dessous.

**3 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées:**

3.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

3.2. En limite séparative à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière (ou à défaut au dernier plafond) et sans que la longueur totale de la construction n'excède 10 mètres par limite séparative.

**4 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.**

**5 - Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.**

#### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

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

NEANT

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.**

3 - Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables tels que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation. Ces ouvrages feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales**

- . Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :
  - le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
  - une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
  - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...
- . Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site ;
- . Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

- 2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- 2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.4. L'utilisation de matériaux, tels que tôle éverite est interdite dans les constructions à usage d'habitat ou liées à l'habitat (garage, abri de jardin, ...).
- 2.5. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit..
- 2.6. Le long des voies avec prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique, la saillie des balcons ne peut excéder 0,80 mètre.
- 2.7. Les enduits doivent être :
  - soit laissés couleur chaux naturelle,
  - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.
- 2.8. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.
- 2.9. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et en harmonie avec la couleur de la constructions concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants. Pour les matériaux en bois, l'emploi de lasure est déconseillé, le bois est soit laissé naturel, soit peint.
- 2.10. L'utilisation de couleurs vives est interdite.
- 2.11. Les bardages métalliques sont interdits

### **3 - Toitures**

- 3.1. Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
- 3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal véritable ou très similaire, à l'exclusion de toute autre, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.
- 3.3. Pour les bâtiments publics et collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.
- 3.4. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.
- 3.5. Les toitures terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Ces deux éléments ne pourront concerner qu'une surface mineure de la couverture du bâtiment.
- 3.6. Les chiens assis sont interdits.
- 3.7. L'emploi de matériaux tels que : fibro, ardoises, rouleau d'asphalte, tôle ondulée et assimilé sont interdits.

### **4 - Prescriptions complémentaires spécifiques en UA a**

- la modénature des façades existantes (chaînage d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés,
- les constructions nouvelles (ou les rénovations) réalisées entièrement en matériaux translucides (verre, ...) sont interdites,
- les toitures doivent être en tuiles canal ou tuiles à grandes ondes et la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %. Les faîtages doivent être parallèles aux rues indiquées avec des prescriptions au document graphique.
- Les abris de jardin seront admis en bois verni ou teinté, en maçonnerie enduite de même teinte que le bâtiment d'habitation

### **5 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable**

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

### **6 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- 6.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :
  - . par des grilles ou grillage double ou par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
  - . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.
- 6.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées, soit :
  - . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
  - . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
  - . par une rambarde de bois teinté.



Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

6.3. Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 112, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture doit être constituée soit d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces, soit d'un mur de 1,20 mètre surmonté de grilles ou de lisses en bois.

## **7 - Installations diverses**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf annexe)..

## **8 - Publicité, enseignes et pré-enseignes**

Elles devront respecter le règlement local communal.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

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

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existante de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- les changements d'affectation des constructions.

### **1 - Stationnement automobile**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

#### **1.1. Habitations**

Il est exigé un minimum de deux places par logement.

#### **1.2. Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

#### **1.3. Commerces**

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre, affectée à la vente.

#### **1.4.- Equipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration d'au moins 100 m<sup>2</sup> et une place de stationnement par chambre, dans le cas d'hôtel.

**1.5.- Etablissements hospitaliers**

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

**1.6. Etablissements scolaires**

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou du 2ème degré.

**1.7. Autres constructions ou établissements**

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

**2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues****2.1. Habitation**

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces et une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

**2.2. Bureaux**

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

**2.3. Etablissements scolaires (pour les deux-roues également)**

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>)
- . secondaire et technique par classe : 10 m<sup>2</sup> (ou 10 places <sup>(\*)</sup>)
- . supérieur et recherche : 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (ou 7 places <sup>(\*)</sup>)

**2.4. Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et autres équipements**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

**ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

**1. Espaces boisés et plantations existantes**

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

<sup>(\*)</sup> Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UA 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Espaces libres et verts à créer :

4.1. Sur chaque unité foncière 15 % au moins de la surface doivent être aménagés en espace vert (jardin planté et gazonné).

Pour les bâtiments implantés en retrait en application de l'article UA 6 – alinéa 2, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé en jardin planté gazonné ou dallé.

4.2. En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>, il doit être planté et aménagé d'un seul tenant.

**ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Superficie : 76,98 hectares

### **Caractère de la zone**

#### **La zone UB** (73,78 hectares environ)

*Elle recouvre les premiers territoires urbanisés sous forme de lotissements de maisons individuelles étalés sur les coteaux et la vallée de la rivière Sausse.*

*L'ensemble de cette zone est urbanisée.*

*Le PPR de la Sausse identifie un secteur inondable sous aléa faible*

#### **Le sous-secteur UB a** (3,20 hectares environ)

*Il correspond à un habitat pavillonnaire groupé dense, avec maisons mitoyennes ou en bandes.*

*Les dispositions réglementaires établies visent à renforcer le caractère mixte et assez dense de ce tissu, en favorisant la maison de ville, sur des petites parcelles ou de petits collectifs sur les unités foncières disponibles ou mutables.*

*Cette zone constitue un élargissement du centre ville.*

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
  - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, agricole et de stationnement de véhicules.
- 6 - En zone inondable ; zone bleue du PPR :
  - . Le stockage de matière dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
  - . Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
  - . La création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après).
  - . L'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage.
  - . Toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après, soumises à prescriptions.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. En zone inondable : Zone bleue du PPR

### 3.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

### 3.2.Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m <sup>2</sup> SHON au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation	Reconstruire au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Planter dans le sens d'écoulement des eaux.
L'extension des habitations existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC (si impossibilité fonctionnelle, l'extension sera autorisée si niveau refuge d'au moins 20m <sup>2</sup> SHON). Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
L'extension des constructions annexes d'habitation (abris de jardins, garages, ...).	Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

### 3.3.Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.
5. Toute opération d'ensemble portant création sur la même unité foncière de plus de 20 logements devra prévoir au moins 20% de logements sociaux.  
Le demandeur devra produire une convention avec un opérateur social (Office Public H.L.M. ou S.A. H.L.M.) fixant les modalités prévisionnelles de réalisation et de gestion des logements affectés au parc social.  
Cette règle s'appliquera sur la base de l'ensemble de l'opération pour toute demande d'extension aboutissant, dans les dix ans de l'autorisation initiale, au dépassement du seuil précité.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations ou deux logements est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.5. Les parcelles riveraines de la RD112 ne sont constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

### **2 - Voirie nouvelle publique et privée**

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou de deux logements.

- 2.1. Dispositions générales  
Les dimensions, formes, caractère rural et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4,50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).



- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
  - . permettre un traitement original de l'espace.

Pour les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

### **3 - Voies cyclables et chemins piétonniers**

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Prescriptions générales**

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U..

### **2 - Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

### **3 - Assainissement**

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

### 3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

### 3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Commune.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalables de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe

### 3.4. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Les prescriptions à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune.

## **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

## **5 - Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

NÉANT.

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES****1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

Par rapport à l'axe de la RD 112 :

- . 35 mètres pour l'habitat,
- . 25 mètres pour les autres constructions,

Par rapport à l'axe de la RD 70 :

- . 15 mètres

Par rapport à l'axe de la voie ferrée :

- . 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
- . néant autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

- . 5 mètres

**2 - D'autres implantations sont possibles :**

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.
- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites des emprises soit à l'alignement à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond. La longueur de la construction en alignement ne doit pas dépasser 8 mètres.
- 2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.
- 2.4. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

**3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.****ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.****2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :**

- 2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
- 2.2. En limite séparative ou à 1 mètre maximum de celle-ci, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond sans que la longueur totale de la construction n'excède 8 mètres par limite séparative.
- 2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

**3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.**

#### **ARTICLE U B 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

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

En UB, l'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

En UB a : 50%

Cette disposition réglementaire ne s'applique pas pour les piscines non couvertes

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

3 - Cet article ne s'applique pas pour les équipements publics ou collectifs.

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1 - Conditions générales**

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

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

. Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

## **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

- 2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- 2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.4. L'utilisation de matériaux, tels que tôle éverite est interdite dans les constructions à usage d'habitat ou liées à l'habitat (garage, abri de jardin, ...).
- 2.5. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.
- 2.6. Les enduits doivent être :
  - soit laissés couleur chaux naturelle,
  - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.
- 2.7. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.
- 2.8. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et en harmonie avec la couleur de la constructions concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants. Pour les matériaux en bois, l'emploi de lasure est déconseillé, le bois est soit laissé naturel, soit peint.
- 2.9. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

## **3 - Toitures**

- 3.1 Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
- 3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes ses dérivés, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.
- 3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 3.4. Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.
- 3.5 Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.
- 3.6 Les toitures terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Ces deux éléments ne pourront concerner qu'une surface mineure de la couverture du bâtiment.

## **4 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable**

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

## **5 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**5.1. Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :

- . par des grilles ou grillage double ou par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
- . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

**5.2. Les clôtures sur voies et emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . par une rambarde de bois teinté.

Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

**5.3.** Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 112, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture doit être constituée soit d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces, soit d'un mur de 1,20 mètre surmonté de grilles ou de lisses en bois.

## **6 - Installations diverses**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf annexe).

## **7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes**

Elles devront respecter le règlement local communal.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
- les changements d'affectation des constructions.

### **1 - Stationnement automobile**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

### **1.1. Habitations**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont au moins une devra être couverte.

Pour toutes les opérations nouvelles comprenant plusieurs logements, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé, en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

### **1.2. Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre.

### **1.3. Commerces**

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre, affectée à la vente.

### **1.4. Equipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration d'au moins 100 m<sup>2</sup> et une place de stationnement par chambre.

### **1.5. Etablissements scolaires**

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1<sup>er</sup> ou du 2<sup>ème</sup> degré.

### **1.6. Activités**

Pour les activités autorisées il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

### **1.7. Etablissements hospitaliers**

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

### **1.8. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.**

## **2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues**

### **2.1. Habitation**

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces et une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

### **2.2. Bureaux**

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **2.3. Etablissements scolaires (pour les deux-roues également)**

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>)
- . secondaire et technique par classe : 10 m<sup>2</sup> (ou 10 places <sup>(\*)</sup>)
- . supérieur et recherche : 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (ou 7 places <sup>(\*)</sup>)

---

<sup>(\*)</sup> Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

## **2.4. Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et autres équipements**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

### **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1. Espaces boisés et plantations existantes

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

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UB 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>, il doit être planté et aménagé d'un seul tenant.

### **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

1. En UB, le C.O.S. est fixé à 0,35.

2. En UB a, Néant.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

Superficie : 70,60 hectares

### **Caractère de la zone**

*Cette zone constitue le territoire de développement de l'urbanisation le plus récent. Deux entités se distinguent ; l'une sur le coteau au delà de la voie ferrée où le parcellaire de grande taille accueille des constructions libres, l'autre sur le coteau au delà de la D112 sur un parcellaire plus petit où des procédures de lotissement ont permis la construction d'un habitat pavillonnaire et les premiers programmes d'habitat collectif de type maison de ville à l'entrée du village*

*Cette zone presque totalement urbanisée, ne présente que de très faible capacités d'accueil supplémentaires.*

*Les dispositions réglementaires établies visent à maintenir une mixité dans la zone, avec un caractère résidentiel confirmé. L'habitat individuel ou groupé à faible densité, est favorisé.*

*Un secteur UC a distingue une zone de 2,25 hectares où l'assainissement individuel est autorisé compte tenu d'une desserte par le réseau inexistante ou difficile.*

*Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123-1.7. sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.*

**ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
  - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions nouvelles à usage industriel et de stationnement de véhicules, non liées à une activité déjà existante.
- 6 - En zone inondable ; zone bleue du PPR :
  - . Le stockage de matière dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
  - . Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
  - . La création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après).
  - . L'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage.
  - . Toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après, soumises à prescriptions.

**ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. En zone inondable : Zone bleue du PPR

## 3.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

### 3.2.Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m <sup>2</sup> SHON au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation	Reconstruire au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Planter dans le sens d'écoulement des eaux.
L'extension des habitations existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC (si impossibilité fonctionnelle, l'extension sera autorisée si niveau refuge d'au moins 20m <sup>2</sup> SHON). Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
L'extension des constructions annexes d'habitation (abris de jardins, garages, ...).	Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

### 3.3.Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacés de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

4. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.
5. Toute opération d'ensemble portant création sur la même unité foncière de plus de 20 logements devra prévoir au moins 20% de logements sociaux.  
Le demandeur devra produire une convention avec un opérateur social (Office Public H.L.M. ou S.A. H.L.M.) fixant les modalités prévisionnelles de réalisation et de gestion des logements affectés au parc social.  
Cette règle s'appliquera sur la base de l'ensemble de l'opération pour toute demande d'extension aboutissant, dans les dix ans de l'autorisation initiale, au dépassement du seuil précité.

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations ou deux logements est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.5. Les parcelles riveraines de la RD112 ne sont constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

#### **2 - Voirie nouvelle publique ou privée**

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou de deux logements.

- 2.1. Dispositions générales  
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptible d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :
  - . Pour toutes les voies :
    - les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4,50 mètres minimum de chaussée est exigée.
    - Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
  - . permettre un traitement original de l'espace.

Pour les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement d'un diamètre extérieur compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.6. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

### 3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

## ARTICLE UC 4 - DESSERTE ET ASSAINISSEMENT

### 1 - Prescriptions générales

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe au PLU.

### 2 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

### 3 - Assainissement

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

### 3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Dans le secteur UCa l'assainissement autonome est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux types décrits dans la carte d'aptitude des sols en annexe au PLU

### 3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Commune

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalables de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement donné en annexe

### 3.4. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Les prescriptions à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune.

## **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

## **5 - Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Pour le secteur UCa dans le cas où l'assainissement autonome est nécessaire, la surface de l'unité foncière des constructions nouvelles est de 2500 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

- Par rapport à l'axe de l'A 68 :
  - . 100 mètres,
- Par rapport à l'axe de la RD 112 :
  - . 35 mètres pour l'habitat,
  - . 25 mètres pour les autres constructions,
- Par rapport à l'axe de la RD 70 :
  - . 15 mètres
- Par rapport à l'axe de la voie ferrée :
  - . 25 mètres pour l'habitat,
  - . néant pour les autres constructions,
- Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :
  - . 5 mètres

### **2 - D'autres implantations sont possibles :**

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.
- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière (ou à défaut au dernier plafond). La longueur de la construction en alignement ne doit pas dépasser 8 mètres.  
  
La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie est admise uniquement pour le mur pignon ou le mur de façade sous sablière.
- 2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.
- 2.4. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

### **3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.**

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

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

### **2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :**

- 2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
- 2.2. En limite séparative ou à 1 mètre maximum de celle-ci, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière (ou à défaut au dernier plafond et sans que la longueur totale de la construction n'excède 8 mètres par limite séparative.
- 2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

- 3 - Les piscines** doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 2 mètres minimum, cette distance est calculée à partir de la fosse.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

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

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 0,25 de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette disposition réglementaire ne s'applique pas pour les piscines non couvertes

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

### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

- 2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.
- 3 - Cet article ne s'applique pas pour les équipements collectifs ou publics.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales**

- . Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :
  - le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
  - une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
  - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...
- . Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site ;
- . Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.



- 2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.4. L'utilisation de matériaux, tels que tôle, éverite est interdite dans les constructions à usage d'habitat ou liées à l'habitat (garage, abri de jardin, ...).
- 2.5. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.
- 2.6. Les enduits doivent être :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
  - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.
- 2.7. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.
- 2.8. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et en harmonie avec la couleur de la constructions concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants. Pour les matériaux en bois, l'emploi de laçure est déconseillé, le bois est soit laissé naturel, soit peint.
- 2.9. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

### **3 - Toitures**

- 3.1 Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
- 3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.
- 3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 3.4. Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.
- 3.5. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.
- 3.6. Les toitures terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Ces deux éléments ne pourront concerner qu'une surface mineure de la couverture du bâtiment.

### **4 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable**

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

### **5 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**5.1. Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :

- . par des grilles ou grillage double ou par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
- . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

**5.2. Les clôtures sur voies et emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . par une rambarde de bois teinté.

Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

**5.3.** Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 112, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture doit être constituée soit d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces, soit d'un mur de 1,20 mètre surmonté de grilles ou de lisses en bois.

## **6 - Installations diverses**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf annexe).

## **7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes**

Elles devront respecter le règlement local communal.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

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

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions existantes de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- les changements d'affectation des constructions.

### **1 - Stationnement automobile**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

#### **1.1. Habitations**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont au moins une devra être couverte.

Pour toutes les opérations nouvelles comprenant plusieurs logements, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

## 1.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre.

## 1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre, affectée à la vente.

## 1.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration d'au moins 100 m<sup>2</sup> et une place de stationnement par chambre.

## 1.5. Activités

Pour les établissements autorisés en application de l'article U C 1 il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

## 1.6. Etablissements hospitaliers

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

## 1.7. Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1<sup>er</sup> ou du 2<sup>ème</sup> degré.

## 1.8. Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

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

# 2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues

## 2.1. Habitation

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces et une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

## 2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

## 2.3. Etablissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>)
- . secondaire et technique par classe : 10 m<sup>2</sup> (ou 10 places <sup>(\*)</sup>)
- . supérieur et recherche : 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (ou 7 places <sup>(\*)</sup>)

## 2.4. Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

<sup>(\*)</sup> Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

### **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1. Espaces boisés et plantations existantes

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

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UC 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

. En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>, il doit être planté et aménagé d'un seul tenant.

### **ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0,25

Dans le secteur UCa si l'assainissement autonome est utilisé, COS est de 0,10

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U D

Superficie : 28,28 hectares

### **Caractère de la zone**

*Cette zone à caractère résidentiel dominant avec de l'habitat sur des grands lots (2 000 m<sup>2</sup> à 3 000 m<sup>2</sup> en moyenne), s'est développée à la parcelle par juxtaposition de constructions, dans un cadre diffus (ex zone NB). Il est localisé le long du chemin du Vieux Moulin .*

*Les différents secteurs constituant cette zone seront prochainement desservies par le réseau public d'assainissement.*

*Les dispositions réglementaires établies visent principalement à maintenir l'urbanité de ces territoires, à savoir :*

- prévoir le renforcement des équipements publics, notamment la desserte prochaine (zone UD) en réseau public d'assainissement. Des aménagements publics de voirie, piste cyclable et équipement de proximité, viendront également compléter leur équipement.*
- favoriser des quartiers à caractère mixte, (mais à dominante résidentielle), avec un habitat à très faible densité.*

## **ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
  - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, et de stationnement de véhicules non liés à une opération autorisée.

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

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

## **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations ou deux logements, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.5. Les parcelles riveraines de la RD112 ne sont constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

## 2 - Voirie nouvelle publique ou privée

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou de deux logements.

### 2.1. Dispositions générales

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et adapter à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptible d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4,50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
  - . permettre un traitement original de l'espace.

Pour les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement d'un diamètre extérieur compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

## 3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE ET ASSAINISSEMENT**

### **1 - Prescriptions générales**

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe au PLU.

### **2 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les lotissements, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

### **3 - Assainissement**

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

#### **3.2. Eaux usées (eaux domestiques)**

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe.
- Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.  
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.
  - Toutefois en l'absence de réseau collectif d'assainissement desservant l'unité foncière (dans le cas de construction ne pouvant attendre l'arrivée du réseau) et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conforme aux types décrits dans la carte d'aptitude sols en annexe au P.L.U.
  - Pour les bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée, pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.
- Dans le cas de l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel, il est nécessaire de prévoir la possibilité de se raccorder ultérieurement au réseau public d'évacuation des eaux usées, dès qu'il sera réalisé.

#### **3.3. Eaux pluviales**

Toute constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Les prescription à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune.



#### 4 - Réseaux divers

- 4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.  
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

#### 5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

#### **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Dans le cas où l'assainissement autonome est nécessaire, la surface de l'unité foncière des constructions nouvelles est de 2500 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

Par rapport à l'axe de la RD 112 :

- . 35 mètres pour l'habitat,
- . 25 mètres pour les autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

- . 5 mètres

##### **2 - D'autres implantations sont possibles :**

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.  
Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 4 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière (ou à défaut au dernier plafond). La longueur de la construction en alignement ne doit pas dépasser 8 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie est admise uniquement pour le mur pignon ou le mur de façade sous sablière.

- 2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

- 2.5. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

##### **3 - Les piscines** doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

**1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.**

**2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :**

2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

2.2. En limite séparative ou à 1 mètre maximum de celle-ci, s'il existe une haie et à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière (ou à défaut au dernier plafond) sans que la longueur totale de la construction n'excède 8 mètres par limite séparative.

2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

**3 - Les piscines** doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 2 mètres minimum. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

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

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 0,20 de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette disposition réglementaire ne s'applique ni aux piscines non couvertes, ni aux équipements publics.

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

### **Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux équipements publics.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales**

- . Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :
  - le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
  - une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
  - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...
- . Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site ;
- . Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

- 2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- 2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.4. L'utilisation de matériaux, tels que tôle est interdite dans les constructions à usage d'habitat ou liées à l'habitat (garage, abri de jardin, ...).
- 2.5. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.
- 2.6. Les enduits doivent être :
  - soit laissés couleur chaux naturelle,
  - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.
- 2.7. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.
- 2.8. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et en harmonie avec la couleur de la constructions concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants. Pour les matériaux en bois, l'emploi de lasure est déconseillé, le bois est soit laissé naturel, soit peint.
- 2.9. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

### **3 - Toitures**

- 3.1 Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

- 3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs et les annexes liés à l'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.
- 3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 3.4. Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.
- 3.5. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.
- 3.6. Les toitures terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Ces deux éléments ne pourront concerner qu'une surface mineure de la couverture du bâtiment.

#### 4 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

#### 5 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

5.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :

- . par des grilles ou grillage double ou par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage. Exemple : cotoneaster, cyprès, fusain, rosiers, aubépines, buissons ardents, lauriers, etc...
- . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

5.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . par une rambarde de bois teinté.

Les murs bahuts, s'ils existent doivent être d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

#### 6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

## 7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

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

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- les changements d'affectation des constructions.

### **1 – Stationnement automobile**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonction.

#### **1.1. Habitations**

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont au moins une devra être close et couverte. Pour toutes les opérations nouvelles comprenant plusieurs logements, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

#### **1.2. Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre.

#### **1.3. Commerces**

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre, affectée à la vente.

#### **1.4. Equipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration d'au moins 100 m<sup>2</sup> et une place de stationnement par chambre.

#### **1.5. Activités**

Pour les établissements autorisés en application de l'article UD 1 il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

#### **1.6. Etablissements hospitaliers**

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

#### **1.7. Etablissements scolaires**

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1<sup>er</sup> ou du 2<sup>ème</sup> degré.

#### **1.8. Constructions ou établissements non prévus ci-dessus**

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

## **2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues**

### **2.1. Habitation**

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces et une surface de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

### **2.2. Bureaux**

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **2.3. Etablissements scolaires (pour les deux-roues également)**

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>)
- . secondaire et technique par classe : 10 m<sup>2</sup> (ou 10 places <sup>(\*)</sup>)
- . supérieur et recherche : 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (ou 7 places <sup>(\*)</sup>)

### **2.4. Commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et autres équipements**

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

## **ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

#### 1. Espaces boisés et plantations existantes

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

#### 2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UD 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

#### 3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

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

##### 4.1. Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

(\*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

- 4.2. En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 50 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>, être planté et réaménagé d'un seul tenant.

#### **ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

En UD, le C.O.S. est fixé à 0,15, sauf si l'assainissement autonome est utilisé, dans ce cas le COS sera de 0,10

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.





## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Superficie : 19,15 hectares

### **Caractère de la zone**

*Cette zone comprend des territoires situés de part et d'autre de la D112 à chaque extrémité entrée Est et entrée Ouest de la commune, ainsi qu'un secteur en partie centrale.*

*A l'entrée Ouest de la commune le Parc d'activités du Terlon (9,37ha) recouvre cette zone et ne dispose plus de potentiel de développement.*

*A l'entrée Est la zone d'activités de Bel Souleil (10,31 ha) est affectée à un industrie de taille moyenne et constitue une Installation Classée pour la protection de l'environnement ( ICPE )*

*Les dispositions réglementaires établies visent à maintenir et à renforcer leur caractère spécifique d'activités. L'habitat n'est pas autorisé, excepté celui lié à la fonction ou au gardiennage.*

**ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article UE 2 alinéa 2 et 3.
- 2 - L'ouverture de carrières.
- 3 - Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 4 - Les installations et travaux divers de type :
  - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 6 - Toutes constructions autres que celles autorisées à l'article UE 2.
- 7 – En zone inondable ; zone jaune et rouge du PPR:
  - . Le stockage de matière dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
  - . Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
  - . Toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite.
  - . La création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après).
  - . L'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage.
  - . Toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après, soumises à prescriptions.

**ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc. ),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés, dans la limite d'une surface hors œuvre nette globale de 150 m<sup>2</sup>.
3. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

#### 4. En zone inondable : Zone rouge du PPR

##### 4.1 .Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.
Les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication.	Dimensionner ces ouvrages pour permettre le transit des débits correspondant au moins à la plus grosse crue connue.

##### 4.2.Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.). pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc.)	Limiter l'emprise au sol à 20m <sup>2</sup> . Ne pas faire l'objet d'une habitation. Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Situer dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. N'autoriser qu'une seule construction de ce type par unité foncière à compter de l'approbation du PPR.
Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune,...) ou de l'habitat existant (piscine de particuliers).	Ne pas occuper en permanence. Situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle). Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC Implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
La construction de piscines.	Positionner les margelles au niveau du terrain naturel Indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au dessus des PHEC.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

## 4.3.Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m <sup>2</sup> SHON au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation (à l'exception des établissements de soin, santé et enseignement).	Reconstruire au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Planter dans le sens d'écoulement des eaux.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de loisirs et de services.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent.
L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
L'extension des constructions techniques d'intérêt général (station de pompage, pour les STEP voir 3.5) , lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

## 5. En zone inondable : Zone jaune du PPR

### 5.1.Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

### 5.2.Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.). pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
Les cuves et les silos.	Implanter dans le sens d'écoulement des eaux. Ancrer solidement au sol. Disposer un cuvelage étanche jusqu'aux PHEC, pour les matières polluantes.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

### 5.3.Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m <sup>2</sup> SHON au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de loisirs et de services.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent.

L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

#### 5.4.Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

- 6.** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

## **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- 1.3. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteur.

1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

1.5. Les accès nouveaux, directs, individuels à la RD 112 sont interdits.

## **2 - Voirie nouvelle publique et privée**

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction.

### **2.1. Dispositions générales**

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

- . largeur minimale de la plate-forme : 11 mètres,
- . largeur minimale de la chaussée : 6 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et adapter à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

### **2.2. Les voies en impasse :**

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

## **3 - Voies cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Prescriptions générales**

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

### **2 - Alimentation en eau**

2.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eau industrielles puissent être trouvées en accord les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2.2. Les autres constructions (logements, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public d'eau potable.

### **3 - Assainissement**

#### **3.1. Eaux usées et vannes**

. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. De plus une convention de rejet des eaux industrielles et artisanales doit être établi entre les industriels et le gestionnaire du réseau.

- . Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.  
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.
- . Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Commune.  
Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalables de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement donné en annexe

### 3.2. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées, ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 3.1.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et après avis des services compétents et établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, (s'il existe), dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

### 3.3. Eaux pluviales

**Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement immédiat des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.**

Les prescription à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune. Les solutions techniques applicables à la parcelle ou au lot seront privilégiés.

## **4 - Réseaux électriques, téléphoniques et divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant



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

### **1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

Par rapport à l'axe de la RD 112 :

- . 35 mètres pour l'habitat,
- . 25 mètres pour les autres constructions,

Par rapport à l'axe de la RD 70 :

- . 15 m

Par rapport à l'axe de la voie ferrée :

- . 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
- . néant autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

- . 5 m

### **2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.  
Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.
- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.
- 2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

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

**1 - Toute construction doit être implantée** à une distance minimale des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Pour les limites séparatives avec les zones UB et UD cette valeur est portée à 5 mètres

### **2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées :**

- 2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et 6 mètres pour les autres bâtiments.

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

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

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

### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder
  - 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation, mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond
  - 10 mètres pour les autres bâtiments, mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales**

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

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

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu, dans ce cas il sera soigneusement coffré.

2.4. L'utilisation de matériaux, tels que tôle éverite est interdite.

2.5. Pour l'habitat et ses annexes, les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

2.6. Pour les autres constructions, d'autres matériaux en façade sont autorisés.

2.7. Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.

2.8. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.9. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et en harmonie avec la couleur de la constructions concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les matériaux en bois, l'emploi de lasure est déconseillé, le bois est soit laissé naturel, soit peint.

2.10. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

### **3 - Toitures**

3.1. Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

3.2. Pour l'habitat, les matériaux de couverture doivent être en général la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes de préférence, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale). Dans ce cas, la pente de la toiture doit être comprise entre 30 % et 35 %. Toutefois, pour les annexes liés à l'habitat : garage, vérandas, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

3.3. Pour les autres constructions, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

### **4 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable**

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

### **5 - Clôtures**

5.1. Toute clôture du type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite.

5.2. Les clôtures si elles existent doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant une haie vive de 1,60 mètre de hauteur maximum. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et carrefours.

### **6 - Installations diverses**

6.1. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

6.2. L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Il sera prévu une antenne collective sur les bâtiments afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

### **7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes**

Elles devront respecter le règlement local communal.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

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

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions.

### **1 - Habitations**

Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte et attenante à l'habitation.

### **2 - Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

### **3 - Commerces**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, affectée à la vente.

### **4 - Equipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et une place de stationnement par chambre dans le cas d'hôtel.

### **5 - Activités**

Pour les établissements industriels et artisanaux, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

### **6 - Autres constructions ou établissements**

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

## **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1. Espaces boisés et plantations existantes  
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.  
Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.
2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles  
Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UE 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

**3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

**4. Espaces libres et espaces verts à créer**

- . Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté.
- . Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devraient être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.
- . En UE, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT



**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES À URBANISER (AU)**

**zone AUE<sub>1</sub> :** Brunel

**zone AUE<sub>2</sub> :** Longueterre

**zone AUE<sub>3</sub> :** Marignac

**zone AU o :**

Durantes,  
Marquette,  
As Communaux,  
Village,  
Les Vignes du Village





**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE,  
« Brunel »**

Superficie : 11,23 hectares

**Caractère de la zone**

*Cette zone correspond à un territoire situé à l'entrée Ouest de la commune, en bordure de la RD112 et en continuité de la zone d'activités de Gramont sur la commune de Balma*

*Le Parc d'Activités de Brunel a une vocation de zone d'activités de qualité architecturale et environnementale orientée essentiellement vers le tertiaire ou des activités pouvant s'intégrer dans cette définition.*

*Ce secteur fait l'objet :*

**D'orientations d'aménagement,  
et**

**D'une études amendement Dupont L 111-1-4, pièce n° 3a du dossier de PLU**

**ARTICLE AUE, 1 - Occupations ET UTILISATIONS DU SOL interdites**

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article AUE, 2 alinéa 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une opération autorisée,
- Les installations et travaux divers contenus dans l'article R 442.2 et suivant du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les activités pouvant engendrer des pollutions diverses (déchets, bruits, rejets,...),
- Les activités nécessitant du stockage ou du stationnement de véhicule à l'extérieur (entreprise bâtiments et travaux publics, entreprises de transports, etc).

**ARTICLE AUE, 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. L'urbanisation de la zone ne pourra être autorisée que sous forme d'opération d'ensemble de type lotissement, et devra mettre en œuvre les orientations d'aménagement ainsi que l'étude L.111-1-4, pièce 3a du PLU.
2. Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement de l'activité et requérant du bénéficiaire une présence permanente, sous réserve que ce logement soit entièrement intégré dans le volume du bâti principal et ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. Une surface supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'un équipement de service de type hôtelier.
3. En zone inondable : Zone jaune du PPR

## 3.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

## 3.2. Constructions

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.). pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.

Les cuves et les silos.	Planter dans le sens d'écoulement des eaux. Ancrer solidement au sol. Disposer un cuvelage étanche jusqu'aux PHEC, pour les matières polluantes.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

### 3.3. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

- 4.** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

## **ARTICLE AUE, 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne, produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès directs nouveaux et le changement de destination des accès existants sont interdits sur la RD 112. L'accès à la zone devra se faire niveau du rond-point existant, conformément aux orientations d'aménagement du secteur (cf. étude L. 111-1-4 pièce 3a du PLU).

### **2 - Voiries nouvelles**

L'ensemble des voies créées devra respecter le schéma des orientations d'aménagement du secteur et de l'étude L-111.1.4 annexée au PLU.

Les voies de desserte créées auront une emprise de :

12 m minimum pour les voies principales et  
10 m pour les voies secondaires,

intégrant des cheminements piétons et cycles, espaces plantés et arbres d'alignement de part et d'autre pour voie principale et sur un côté pour voie secondaire.

### *Voies en impasses :*

Les voies en impasse sont à proscrire sauf impératif technique, dans tous les cas les voies créées se raccorderont autant que possible aux voies ou chemins naturels existant dans le tissu parcellaire voisin.

Dans le cas d'un impératif en imposant la création, les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies se terminant en impasse devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles devront desservir.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour. Le projet devra faire apparaître une possibilité future de voie à créer ou à aménager et la réservation foncière correspondante, à défaut la longueur des voies en impasse sera limitée à 80 mètres.

Les caractéristiques d'accès et des voies publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie protection civile, brancardage, circulation des handicapés moteurs.

### **3 - Voies cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, selon les orientations d'aménagement du secteur, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

## **ARTICLE AUE, 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'implantation de constructions nouvelles sur le site sera soumise à la réalisation de réseaux d'assainissement collectif séparatifs, se raccordant aux réseaux publics existants, et adaptés aux besoins projetés.

### **1 - Eau potable**

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

### **2 - Assainissement**

#### **Eaux résiduaires industrielles**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est formellement interdit.

#### **Eaux usées**

Toutes constructions doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau de collecte d'eaux pluviales, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge ce réseau. Le projet d'exécution devra être conçu en accord avec les services compétents.

**Eaux pluviales**

Les prescription à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune. Les solutions techniques applicables à la parcelle ou au lot seront privilégiés.

**ARTICLE AUE, 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

NEANT

**ARTICLE AUE, 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES**

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

- 35 m de l'axe de la RD112 pour l'habitat
- 25 m de la RD112 pour les autres constructions

2 - Les bâtiments devront, conformément aux orientations d'aménagements du secteur, se positionner parallèlement aux courbes de niveaux. Dans le cas d'impossibilité avérée, due à un impératif technique et sur justification, une orientation différente pourra être acceptée si elle ne porte pas atteinte à la cohérence architecturale d'ensemble.

Voies projetées : alignement en retrait de 7 m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies structurantes. Ce retrait devra recevoir un traitement paysager qualitatif.

**ARTICLE AUE, 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 m.

Les ouvrages publics (équipements d'infrastructure) ne sont pas soumis à ces dispositions.

**ARTICLE AUE, 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant 2 bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 m.

**ARTICLE AUE, 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut excéder 40 % de la surface de l'unité foncière dans la partie supérieure, définie pour l'application de l'article 10 dans les orientations d'aménagement du secteur, et 50% dans la partie inférieure.

**ARTICLE AUE, 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Conformément aux orientations d'aménagement du secteur, la hauteur des constructions est de :

- en partie supérieure : H = 7 m maximum, soit R+1,
- en partie inférieure : H = 9,50 m maximum, soit R+2.

Celle-ci est mesurée à l'acrotère ou sous sablière, à partir du niveau du terrain naturel.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

**ARTICLE AUE, 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES**

Toutes les constructions d'immeubles devront présenter un aspect compatible avec le caractère qualitatif du site de façon à s'insérer dans la structure paysagère existante et projetée dans le cadre de l'étude L-111.1.4, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades « vues » (sur voies publiques et /ou orientées au sud parallèlement aux courbes de niveaux), devront être bâties exclusivement avec les matériaux assurant une harmonie architecturale du P.A. Brunel (briques apparentes, béton blanc, maçonneries enduites, verre,...), et le traitement paysager de leurs abords particulièrement soigné. Il sera exigé un minimum de 20% de briques apparentes ou terre cuite. Le traitement paysager des abords de bâtiments et des parkings arborés sera particulièrement soigné.

Les clôtures en grillage seront en grillage rigide, et seront végétalisées, un traitement paysager différencié s'appliquant entre clôtures des limites séparatives, à dominante paysagère naturelle, et les clôtures sur le domaine public, au caractère plus urbain (haies basses taillées, plantations ornementales...). Leur hauteur totale ne pourra excéder 2,00 m, les éventuelles parties maçonnées n'excéderont pas la hauteur d'un soubassement de 0,80m.

Les constructions devront présenter un aspect homogène et être accompagnées d'aménagements paysagers limitant leur aspect visuel.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par des techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage urbain.

**1 - Volumétrie et façades**

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

**2 - Toitures**

Seules les toitures terrasses ou d'apparence plane pour assurer l'écoulement des eaux, sont autorisées

**3 - Couleurs**

Les teintes de peintures et enduits respecteront la réglementation générale du PLU de la commune.

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- bardages : dans la gamme des gris ou ocres ,
- maçonnerie : brique rouge et/ou enduits (gamme ocre).

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire à une proportion inférieure à 10 % des surfaces des façades. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

**4 - Publicité, enseignes et pré-enseignes**

Les pré-enseignes ne sont pas autorisées

**ARTICLE AUE, 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les stationnements de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Les parkings seront préconisés en matériaux perméables et seront paysager, intégrant les contraintes du terrain et les bâtiments environnants.

**1 - Bureaux**

Il est exigé un place de stationnement pour 20 m2 de surface de plancher hors oeuvre.

**2 - Etablissements industriels**

Pour les établissements industriels et pour les entreprises, il est exigé une place de stationnement pour 100 m2 de Surface de plancher hors oeuvre nette.

**3 - Etablissements commerciaux**

- moins de 100 m2 de surface de vente : 1 place par 20 m2 de surface de vente,
- au-delà de 100 m2 : 2 places par 20 m2 de surface de vente,

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

**4 - Equipements hôteliers et de restauration :**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

**5 - Dépôts :**

Il est exigé une place de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher hors oeuvre nette.

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

**ARTICLE AUE, 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

**1 - Espaces boisés classés**

Néant.

**2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :**

- Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés,

- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'emprise publique et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés,
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement,
- Les dépôts de résidus et de déchets autorisés doivent être stockés dans des containers appropriés et masqués par des écrans de verdure.

**ARTICLE AUE, 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.**

NEANT



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE<sub>2</sub>**

### **« Longueterre »**

Superficie : 10,71 hectares

#### **Caractère de la zone**

*Cette zone correspond à un territoire situé entre la voie ferrée et la commune de Saint Jean, ce secteur bien qu'il soit en continuité du Parc du d'Activités du Terlon subit la coupure que constitue la voie ferrée .*

*Cette zone AUE<sub>2</sub> est à règlement strict, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve d'une desserte de la zone conforme au document graphique*

*Ce secteur fait l'objet :*

**D'orientations d'aménagement, pièce n° 3b du dossier de PLU**

**ARTICLE AUE<sub>2</sub> 1 - Occupations ET UTILISATIONS DU SOL interdites**

- 1 - Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article AUE<sub>2</sub> 2.3
- 2 - L'ouverture de carrières.
- 3 - Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 4 - Les installations et travaux divers de type :
  - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 6 - Toutes constructions autres que celles autorisées à l'article AUE<sub>2</sub> 2.
- 7 – En zone inondable ; zone jaune et rouge du PPR:
  - . Le stockage de matière dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
  - . Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
  - . Toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite.
  - . La création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après).
  - . L'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage.
  - . Toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après, soumises à prescriptions.

**ARTICLE AUE<sub>2</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructures indispensables (voirie et réseaux divers), et devra mettre en œuvre les orientations d'aménagement, pièce 3b du PLU.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc. ),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.
3. Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement de l'activité et requérant du bénéficiaire une présence permanente, sous réserve que ce logement soit entièrement intégré dans le volume du bâti principal et ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette. Une surface supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'un équipement de service de type hôtelier.

**4.** Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

**5.** En zone inondable : Zone jaune du PPR

#### 5.1.Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

#### 5.2.Constructions

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.) pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
Les cuves et les silos.	Implanter dans le sens d'écoulement des eaux. Ancrer solidement au sol. Disposer un cuvelage étanche jusqu'aux PHEC, pour les matières polluantes.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

#### 5.3.Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

- 6.** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

## **ARTICLE AUE<sub>2</sub> 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- 1.3. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteur.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

### **2 - Voirie nouvelle publique et privée**

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction.

#### **2.1. Dispositions générales**

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et adapter à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

- . largeur minimale de la plate-forme : 11 mètres,
- . largeur minimale de la chaussée : 6 mètres.

#### **2.2. Les voies en impasse :**

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour. Le projet devra faire apparaître une possibilité future de voie à créer ou à aménager et la réservation foncière correspondante, à défaut la longueur des voies en impasse sera limitée à 80 mètres.

### **3 - Voies cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

**ARTICLE AUE<sub>2</sub> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Prescriptions générales**

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

**2 - Alimentation en eau**

2.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eau industrielles puissent être trouvées en accord les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2.2. Les autres constructions (logements, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public d'eau potable.

**3 - Assainissement****3.1. Eaux usées et vannes**

. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. De plus une convention de rejet des eaux industrielles et artisanales doit être établi entre les industriels et le gestionnaire du réseau.

. Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

. Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Commune.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalables de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement donné en annexe

**3.2. Effluents industriels**

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées, ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 3.1.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et après avis des services compétents et établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, (s'il existe), dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

**3.3. Eaux pluviales**

Les prescription à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune. Les solutions techniques applicables à la parcelle ou au lot seront privilégiés.

**4 - Réseaux électriques, téléphoniques et divers**

- 4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.  
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

**ARTICLE AUE<sub>2</sub> 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

NEANT

**ARTICLE AUE<sub>2</sub> 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES, AUX VOIES PRIVÉES****1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

Par rapport à l'axe de la voie ferrée :

- . 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
- . néant autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

- . 5 m

**2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.  
Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.
- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.

**ARTICLE AUE<sub>2</sub> 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 m.

Les ouvrages publics (équipements d'infrastructure) ne sont pas soumis à ces dispositions.

**ARTICLE AUE<sub>2</sub> 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La distance séparant 2 bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 m.

**ARTICLE AUE<sub>2</sub> 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

**ARTICLE AUE<sub>2</sub> 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour des éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

**ARTICLE AUE<sub>2</sub> 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLÔTURES****1 - Conditions générales**

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

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

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

**2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu, dans ce cas il sera soigneusement coffré.

2.4. Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.

2.5. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.6. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

**3 - Toitures**

Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

## **4 - Clôtures**

- 4.1. Toute clôture du type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite.
- 4.2. Les clôtures si elles existent doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant une haie vive de 1,60 mètre de hauteur maximum. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et carrefours.

## **5 – Installations diverses**

- 5.1. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.
- 5.2. L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Il sera prévu une antenne collective sur les bâtiments afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

## **6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes**

Elles devront respecter le règlement local communal.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

## **ARTICLE AUE<sub>2</sub> 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les stationnements de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions.

### **1 - Habitations**

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

### **2 - Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

### **3 - Commerces**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, affectée à la vente.



#### **4 - Equipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et une place de stationnement par chambre dans le cas d'hôtel.

#### **5 - Activités**

Pour les établissements industriels et artisanaux, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

#### **6 - Autres constructions ou établissements**

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

### **ARTICLE AUE<sub>2</sub>, 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1. Espaces boisés et plantations existantes  
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger dans la mesure du possible.
2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles  
Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UE 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.
3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes  
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.  
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.
4. Espaces libres et espaces verts à créer
  - . Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté.
  - . Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devraient être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.
  - . En AUE2, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain.

### **ARTICLE AUE<sub>2</sub>, 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL : C.O.S.**

NEANT



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE<sub>3</sub>**

### **« Marignac »**

Superficie : 9,24 hectares

#### **Caractère de la zone**

*Le secteur Marignac (9,24 ha) est contraint entre la D112 et la rivière Sausse qui l'impacte d'un risque d'inondabilité d'aléa faible à fort avec un bâtiment existant sur ce dernier .*

*Ce secteur qui constituera un lien entre le centre du village et le futur quartier du collège (Marquette), est destiné à recevoir exclusivement des activités de services et de commerces de proximité.*

*Cette zone AUE<sub>3</sub> est à règlement strict, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve d'une desserte de la zone conforme au document graphique.*

*Ce secteur fait l'objet :*

**D'orientations d'aménagement,  
et**

**D'une études amendement Dupont L 111-1-4, pièce n° 3c du dossier de PLU**

**ARTICLE AUE<sub>3</sub> 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Toutes constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles visées à l'article UE 2 alinéa 2 et 3.
- 2 – Toutes constructions autres que celles destinées à des activités de services et de commerces de proximité.
- 3 - L'ouverture de carrières.
- 4 - Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 5 - Les installations et travaux divers de type :
  - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 6 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 7 - Toutes constructions autres que celles autorisées à l'article AUE<sub>3</sub> 2.
- 8 – En zone inondable ; zone jaune et rouge du PPR:
  - . Le stockage de matière dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
  - . Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
  - . Toutes implantations nouvelles d'établissements ou d'activités ayant vocation à héberger à titre temporaire ou permanent un nombre important de personnes, notamment les hôpitaux, hôtels, écoles, crèches, maisons de retraite, centre d'accueil de personnes à mobilité réduite.
  - . La création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après).
  - . L'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage.
  - . Toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après, soumises à prescriptions.

**ARTICLE AUE<sub>3</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. L'urbanisation de la zone ne pourra être autorisée que sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et l'étude L.111-1-4 et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition:
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc. ),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, soit que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.

3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités et qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés, dans la limite d'une surface hors œuvre nette globale de 150 m<sup>2</sup>.
4. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
5. En zone inondable : Zone rouge du PPR

#### 5.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.
Les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication.	Dimensionner ces ouvrages pour permettre le transit des débits correspondant au moins à la plus grosse crue connue.

#### 5.2. Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.). pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc.)	Limiter l'emprise au sol à 20m <sup>2</sup> . Ne pas faire l'objet d'une habitation. Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Situer dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. N'autoriser qu'une seule construction de ce type par unité foncière à compter de l'approbation du PPR.
Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune,...) ou de l'habitat existant (piscine de particuliers).	Ne pas occuper en permanence. Situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle). Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC Planter dans le sens d'écoulement des eaux.
La construction de piscines.	Positionner les margelles au niveau du terrain naturel Indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au dessus des PHEC.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

## 5.3.Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m <sup>2</sup> SHON au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation (à l'exception des établissements de soin, santé et enseignement).	Reconstruire au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Planter dans le sens d'écoulement des eaux.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de loisirs et de services.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent.
L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
L'extension des constructions techniques d'intérêt général (station de pompage, pour les STEP voir 3.5) , lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

## 6. En zone inondable : Zone jaune du PPR

### 6.1.Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

### 6.2.Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.). pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
Les cuves et les silos.	Implanter dans le sens d'écoulement des eaux. Ancrer solidement au sol. Disposer un cuvelage étanche jusqu'aux PHEC, pour les matières polluantes.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

### 6.3.Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m <sup>2</sup> SHON au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de loisirs et de services.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent.

L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

#### 6.4. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

- 7.** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

## **ARTICLE AUE<sub>3</sub> 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée et que les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- 1.3. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteur.



~~1.6.~~1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

~~1.7.~~1.5. Les accès nouveaux, directs, individuels à la RD 112 sont interdits.

## **2 - Voirie nouvelle publique et privée**

**Définition :** est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction.

### **2.1. Dispositions générales**

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées communes est soumise aux conditions suivantes :

- . largeur minimale de la plate-forme : 11 mètres,

- . largeur minimale de la chaussée : 6 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et adapter à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

**La voirie de desserte respectera les orientations d'aménagement et le schéma de principe de l'étude L.111.1.4 Marignac (pièce 3c du dossier de PLU)**

### **2.2. Les voies en impasse :**

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour. Le projet devra faire apparaître une possibilité future de voie à créer ou à aménager et la réservation foncière correspondante, à défaut la longueur des voies en impasse sera limitée à 80 mètres.

## **3 - Voies cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

## **ARTICLE AUE<sub>3</sub> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Prescriptions générales**

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U.

### **2 - Alimentation en eau**

2.1. Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eau industrielles puissent être trouvées en accord les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.

2.2. Les autres constructions (logements, etc...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public d'eau potable.

### **3 - Assainissement**

#### **3.1. Eaux usées et vannes**

- . Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux industrielles et artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. De plus une convention de rejet des eaux industrielles et artisanales doit être établie entre les industriels et le gestionnaire du réseau.
- . Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.  
Le raccordement des installations privées de collecte des eaux domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.
- . Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Commune.  
Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalables de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement donné en annexe

#### **~~3.3.~~3.2. Effluents industriels**

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées, ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 3.1.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et après avis des services compétents et établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, (s'il existe), dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

#### **3.3. Eaux pluviales**

Les prescription à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune. Les solutions techniques applicables à la parcelle ou au lot seront privilégiés.

### **4 - Réseaux électriques, téléphoniques et divers**

- 4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain.
- 4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.  
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

### **ARTICLE AUE<sub>3</sub> 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant

## **ARTICLE AUE<sub>3</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

Par rapport à l'axe de la RD 112 :

- . un recul de 20 mètres de l'axe de la RD 112 est exigé, conformément à l'étude L. 111-1-4.

Par rapport à l'axe de la RD 70 :

- . 15 m

Par rapport à l'axe de la voie ferrée :

- . 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
- . néant autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

- . 5 m

### **2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- 2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.
- 2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.
- 2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

## **ARTICLE AUE<sub>3</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.**

### **2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées :**

- 2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
- 2.2. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

## **ARTICLE AUE<sub>3</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation et 6 mètres pour les autres bâtiments. L'implantation des bâtiments devra permettre une perméabilité visuelle depuis la RD112 vers la Sausse conformément au schéma de principe de l'étude L.111.1.4 Marignac (pièce 3c du dossier de PLU)

**ARTICLE AUE<sub>3</sub> 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le cas de lotissements, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.

**ARTICLE AUE<sub>3</sub> 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder
- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation, mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond
  - 10 mètres pour les autres bâtiments, mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

**ARTICLE AUE<sub>3</sub> 11 - ASPECT EXTERIEUR****1 - Conditions générales**

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

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

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

**2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux. Un rappel des matériaux traditionnels (terre cuite, enduits, ...) sera exigé.

2.2. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.

2.3. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit. Le béton peut être utilisé et laissé à nu, dans ce cas il sera soigneusement coffré.

2.4. L'utilisation de matériaux, tels que tôle éverite est interdite.

2.5. Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.

2.6. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

### **3 - Toitures**

3.1. Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

3.2. La couverture tuile est exigée pour les bâtiments principaux, cependant d'autres matériaux pourront être utilisés notamment sur des bâtiments annexes dans la mesure où ils ne représentent qu'une surface mineure de couverture et qu'ils s'intègrent au projet d'ensemble.

Pour la couverture tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes de préférence, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), la pente de la toiture doit être comprise entre 30 % et 35 %.

### **4 - Clôtures**

4.1. Toute clôture du type plaque de ciment, bardage en ciment ou similaire est interdite.

4.2. Les clôtures si elles existent doivent être constituées d'un grillage doublé d'une rangée d'arbustes formant une haie vive de 1,60 mètre de hauteur maximum. Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et carrefours.

### **6 - Installations diverses**

6.1. Les réservoirs et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

6.2. L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Il sera prévu une antenne collective sur les bâtiments afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

### **7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes**

Elles devront respecter le règlement local communal.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

## **ARTICLE AUE<sub>3</sub> 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions.

La zone principale de stationnement sera située à l'arrière des bâtiments, considéré depuis la RD112, conformément au schéma de principe de l'étude L.111.1.4 Marignac (pièce 3c du dossier de PLU)

**1 - Habitations**

Il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une couverte et attenante à l'habitation.

**2 - Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**3 - Commerces**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, affectée à la vente.

**4 - Equipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et une place de stationnement par chambre dans le cas d'hôtel.

**5 - Activités**

Pour les établissements industriels et artisanaux, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

**6 - Autres constructions ou établissements**

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

**ARTICLE AUE<sub>3</sub> 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1. Espaces boisés et plantations existantes

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

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article AUE<sub>3</sub> 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

- . Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et de manœuvre et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments doit être traité en jardin d'agrément gazonné et planté.

- . Les aires de stockage, quelle que soit leur nature, devraient être masquées par des haies vives ou des plantations appropriées.
- . Un traitement paysager de l'espace de retrait entre la RD112 et les bâtiments de même que l'espace entre les différents bâtiments est exigé conformément au schéma de principe de l'étude L.111.1.4 Marignac (pièce 3c du dossier de PLU).

**ARTICLE AUE<sub>3</sub> 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU o

Superficie : 23,01 hectares

### **Caractère de la zone**

**Elle recouvre 5 territoires :**

**Le territoire au lieu dit « Durantes », (2,45 hectares).**

Ce secteur libre de toute construction, correspond à un territoire non équipé, situé en frange de l'urbanisation de la commune. Il ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation, que sous réserve d'une possibilité de renforcer les réseaux (eau principalement) et de proposer une typologie de bâti similaire à la zone (habitat de faible densité) .

**Le territoire au lieu-dit « La Marquette », (13,19 hectares).**

Il est desservi par la D112 qui a fait l'objet d'un aménagement à l'occasion de la construction du collège, et correspond à un foncier le long de la RD59 en face du collège. Prochainement équipée cette zone accueillira, dans le cadre de l'objectif de mixité sociale souhaité par la Loi, une urbanisation mixte avec de l'habitat individuel et groupé, de l'habitat collectif (dont environ 25% d'habitat social), de l'activité et des services compatibles avec l'habitat, au contact de l'urbanisation environnante pavillonnaire. L'urbanisation à court terme se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble.

**Le territoire au lieu-dit « As Communaux » (2,03 hectares).**

Ce secteur devra faire l'objet d'un projet d'ensemble qui tiendra compte des contraintes existantes (D112 et aménagement de rond point RD112 et RD70, voie ferrée, ...). La destination principale de ce secteur étant de l'habitat, le projet présenté, devra proposer une liaison piéton et cycle permettant de relier la future zone de Marignac (destination principale commerces et services de proximité) et le centre du village

**Le territoire dénommé « Village » (3,24 hectares).**

Ce territoire est réservé à une urbanisation à long terme.

**Le territoire dénommé « Les Vignes du Village » (2,42 hectares).**

Ce secteur central destiné à renforcer l'habitat et notamment l'habitat locatif social, devra faire l'objet d'un projet d'ensemble dont la principale contrainte sera l'aménagement de son accès sur la RD112.

La zone AU o à règlement strict ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du P.L.U. et lorsque les équipements publics d'infrastructures nécessaires à son urbanisation seront réalisés ou par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

**ARTICLES AU<sub>0</sub> 1 à AU<sub>0</sub> 14 :**

NEANT

Zone fermée à l'urbanisation.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

**zone A**

**zone N**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

Superficie : 122,52 Hectares

### ***Caractère de la zone***

*Cette zone recouvre un territoire naturel, au Sud de la commune et support d'une activité principalement céréalière*

*Cette zone est cernée par les réseaux publics lui procurant une forte pression foncière caractéristique des territoires péri urbains.*

*Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :*

- de préserver l'activité agricole comme un atout économique et environnemental pour la commune,*
- de protéger les éléments paysagers du site (plantations existantes, sentiers)*

**ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception de celles liées à l'activité agricole hors zone inondable et celles autorisées à l'article A 2.

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

1. Les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles, sous réserve que le nouveau bâtiment soit implanté en continuité immédiate d'un siège d'exploitation en activité et sans que la surface hors oeuvre nette ne dépasse 200 m<sup>2</sup>.
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteur. La largeur minimale d'un accès est de 4 mètres.
- 1.3. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.4. Les accès nouveaux, directs, individuels à la RD 112 sont interdits.

**2 - Voirie nouvelle publique ou privée**

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

**3 - Voies cyclables et chemins piétonniers**

Néant

**ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

## **1 – Réseau d'alimentation en eau potable**

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

## **2 – Réseaux d'assainissement**

### **2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)**

2.1.1. Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe n°5b.

2.1.2. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Une expertise géologique, doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe n°5b.

2.1.3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **2.2. Eaux usées non domestiques**

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc... sont fixées dans le règlement donné en annexe n° 5b.

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

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU n°5b.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain sur le territoire de la Commune.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

## **3 - Réseaux divers**

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

#### **4- Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Une surface minimum de 2500 m<sup>2</sup> est exigée si un dispositif d'assainissement autonome est nécessaire.

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

#### **1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

Par rapport à l'axe de la RD 112 :

- . 75 mètres pour l'habitat,
- . 25 mètres pour les autres constructions,

Par rapport à l'axe de la RD 70 :

- . 15 mètres

Par rapport à l'axe de la RD 59 :

- . 15 mètres

Par rapport à l'axe de la voie ferrée :

- . 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
- . néant autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

- . 5 mètres

#### **2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

- 2.1. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.
- 2.2. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

- 1 - Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2 - Toute construction destinée à usage autre que l'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 10 mètres.
- 3 - Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 2 mètres minimum. Cette distance est calculée à partir de la fosse.



**ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

NÉANT.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux et jusqu'au niveau supérieur de la sablière, ou à défaut au dernier plafond.

- 1 - La hauteur maximale des constructions est fixée :
  - 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
  - 10 mètres pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.
- 2 - Le dépassement de hauteur est possible pour des ouvrages spécifiques liées aux activités agricoles.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

**1 – Conditions générales**

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

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

**2 - Couleurs et matériaux**

- 1.1. Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune  
Sans étude de coloration particulière, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.  
Les enduits grossiers doivent être teintés.
- 1.2. Toute imitation de matériaux est interdite : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombage.

### **3 - Toitures**

- 3.1. Pour les constructions autres qu'habitat, d'autres matériaux de couverture que la tuile sont autorisés.
- 3.2. Pour l'habitat et ses annexes, les matériaux de couverture doivent être en général la tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.
- 3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

### **4 - Clôtures**

- 4.1. Tout type de clôture à caractère industriel (plaque de ciment, bardage,...) est interdit.  
Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal et ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.
- 4.2. Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 112, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture doit être constituée soit d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces, soit d'un mur de 1,20 mètre surmonté de grilles ou de lisses en bois.

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

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et en dehors des voies.

Il est exigé deux places de stationnements par logement dont une couverte et attenant à l'habitation.

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

#### **1 - Espaces libres et plantations**

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

#### **2 - Éléments du paysage protégés au titre de l'article L-123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Superficie : 141,83 hectares

### **Caractère de la zone**

**La zone N** englobe un territoire constitué par les rives et abords des rivières Sausse et Seillonne, par des emprises agricoles objet d'un fort mitage mais constituant cependant par le maintien de sa vocation d'espace naturel une coulée verte.

Cette zone N constitue aussi de part et d'autre de la Sausse et la Seillonne les zones à risque d'inondation

Deux secteurs sont distingués:

- **Le secteur N1(6,51 hectares)** correspond à des emprise support d'une ou deux maison d'habitation en zone agricole (A)
- **Le sous-secteur NL (28,42 hectares)** correspond au territoire de loisirs et de sports de la commune et à un Golf dont l'emprise déborde sur la commune voisine

Les dispositions du règlement on pour objectifs :

- la protection des éléments du paysage (végétation, sentiers, cours d'eau de la Sausse et de la Seillonne ),
- la valorisation d'une boucle verte autour de la commune.

**ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception :

- **des bassins d'orage,**
- d'un cimetière et les aires de stationnement afférentes (ER 51)
- **en secteur NL, des terrains de jeux, de sports, les équipements sportifs (golf) ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public ou nécessaires aux équipements,** à l'exclusion des installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tir, pistes de karting, etc.
- **de celles autorisées à l'article 2.**

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1 - Dans la zone N et le secteur N1**

**Les extensions limitées des constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 20% de la S.H.O.N. existant par habitation.

- 2 -** Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

**3 - Dans le secteur NL :**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services généraux ou des établissements autorisés, dans la limite d'une surface hors œuvre nette globale de 150 m<sup>2</sup>.

Les constructions nécessaires aux installations sportives ou de loisirs.

**4 - En zone inondable : zone rouge du PPR****4.1 .Aménagements, infrastructures**

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.
Les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication.	Dimensionner ces ouvrages pour permettre le transit des débits correspondant au moins à la plus grosse crue connue.
Les ouvrages liés à la voie d'eau.	Restreindre la vulnérabilité. Ne pas aggraver les risques.

#### 4.2.Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.) pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune,...) ou de l'habitat existant (piscine de particuliers).	Ne pas occuper en permanence. Situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle). Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC Implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier	Limiter l'emprise au sol à 6m <sup>2</sup> par parcelle d'usage.
La construction de piscines.	Positionner les margelles au niveau du terrain naturel Indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au dessus des PHEC.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

#### 4.3.Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m <sup>2</sup> SHON au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension des constructions techniques d'intérêt général (station de pompage, pour les STEP voir 3.5) , lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

#### 4.4.Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.

Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.
--	---

## 5. En zone inondable : zone jaune du PPR

### 5.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.
Les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication.	Dimensionner ces ouvrages pour permettre le transit des débits correspondant au moins à la plus grosse crue connue.
Les ouvrages liés à la voie d'eau.	Restreindre la vulnérabilité. Ne pas aggraver les risques.

### 5.2. Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.) pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune,...) ou de l'habitat existant (piscine de particuliers).	Ne pas occuper en permanence. Situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle). Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC Planter dans le sens d'écoulement des eaux.
La construction de piscines.	Positionner les margelles au niveau du terrain naturel Indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au dessus des PHEC.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

### 5.3. Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m <sup>2</sup> SHON au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.

L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de loisirs et de services.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent.
L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
L'extension des constructions techniques d'intérêt général (station de pompage, pour les STEP voir 3.5), lorsque le projet nécessite la proximité immédiate des installations initiales qui ne peuvent être déplacées pour des motifs d'ordre technique.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.

#### 5.4. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Élaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

## 6. En zone inondable : zone bleue du PPR

### 6.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.
Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris les voiries nouvelles.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.

La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.
Les ouvrages destinés à assurer le franchissement des cours d'eau par les voies de communication.	Dimensionner ces ouvrages pour permettre le transit des débits correspondant au moins à la plus grosse crue connue.
Les ouvrages liés à la voie d'eau.	Restreindre la vulnérabilité. Ne pas aggraver les risques.

## 6.2.Constructions nouvelles

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
La construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs (plates-formes, voiries, escaliers, passages hors d'eau, etc.). pour les bâtiments destinés à recevoir du public.	Permettre l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou brancardées), de façon autonome ou avec l'aide des secours.
La construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'activité ou recevant du public.	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc.)	Ne pas faire l'objet d'une habitation. Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Situer dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. N'autoriser qu'une seule construction de ce type par unité foncière à compter de l'approbation du PPR.
Les équipements de loisirs et les locaux techniques ou sanitaires, complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaire, tribune,...) ou de l'habitat existant (piscine de particuliers).	Ne pas occuper en permanence. Situer le plancher au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle). Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC Implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
La construction de piscines.	Positionner les margelles au niveau du terrain naturel Indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au dessus des PHEC.
Les nouvelles clôtures.	Permettre la transparence hydraulique.

## 6.3.Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m <sup>2</sup> SHON au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
L'extension des habitations existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC (si impossibilité fonctionnelle, l'extension sera autorisée si niveau refuge d'au moins 20m <sup>2</sup> SHON). Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
L'extension des constructions annexes d'habitation (abris de jardins, garages, ...).	Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.



L'extension mesurée et attenante de bâtiments à usage artisanal, commercial, industriel, de loisirs et de services.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent.
L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Planter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

#### 6.4. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

- 7.** Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et constitué par acte authentique vu par voie judiciaire.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la circulation des handicapés moteur. La largeur minimale d'un accès est de 4 mètres.
- 1.3. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.4. Les accès nouveaux, directs, individuels à la RD 112 sont interdits.

## **2 - Voirie**

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

## **3 - Voies cyclables et chemins piétonniers**

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

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

## **ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Prescriptions générales**

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **2 - Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable.

### **3 - Assainissement**

#### **3.1. Eaux usées (Eaux domestiques)**

3.1.1. Pour toutes les constructions à usage d'habitation et en l'absence de réseau communal d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé. Une expertise géologique doit être effectuée afin de définir le dispositif d'assainissement adapté au terrain. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe n°5b.

3.1.2. Pour les bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que les flux du mode et du lieu de rejet.

3.1.3. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3.1.4. Dans le cas de l'implantation d'un dispositif d'assainissement individuel, il est nécessaire de prévoir la possibilité de se raccorder (ultérieurement) au réseau public d'évacuation des eaux usées dès qu'il sera réalisé.

#### **3.2. Eaux pluviales (Eaux atmosphériques et assimilables)**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement immédiat des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

#### **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Une surface minimum de 2500 m<sup>2</sup> est exigée si un dispositif d'assainissement autonome est nécessaire.

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

#### **1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

Par rapport à l'axe de la RD 112 :

- . 75 mètres pour l'habitat,
- . 25 mètres pour les autres constructions,

Par rapport à l'axe de la RD 70 :

- . 15 mètres

Par rapport à l'axe de la RD 59 :

- . 15 mètres

Par rapport à l'axe de la voie ferrée :

- . 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
- . néant autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

- . 5 mètres

#### **2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

2.1. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées à 3 mètres minimum des limites de ces emprises.

2.2. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

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

**1** - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale 5 mètres.

**2 - Les piscines** doivent être implantées à une distance des limites séparatives de 2 mètres minimum. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

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

NÉANT.

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

### **Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 10 mètres mesurée sous sablière, pour les constructions à usage agricole,
- 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **A - Bâtiments d'exploitation agricole**

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer dans la mesure du possible, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

### **B - Bâtiments d'habitation**

#### **1 - Conditions générales**

- . Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir une parfaite intégration au site et à l'environnement (confère article R-111-21 du Code de l'urbanisme).

#### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

- 2.1. Toute imitation de matériaux : fausse pierre, moellons, fausse brique, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- 2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.3. L'utilisation de matériaux, tels que tôle éverite est interdite dans les constructions à usage d'habitat ou liées à l'habitat (garage, abri de jardin, ...).
- 2.4. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.
- 2.5. Pour les constructions d'équipements collectifs autorisés en NL, d'autres matériaux sont autorisés.
- 2.6. Les enduits doivent être :
  - soit laissés couleur chaux naturelle,
  - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.

2.7. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.8. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et en harmonie avec la couleur de la constructions concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants. Pour les matériaux en bois, l'emploi de laçure est déconseillé, le bois est soit laissé naturel, soit peint.

2.9. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

### **3 - Toitures**

3.1. Pour les habitation et leurs annexes, les matériaux de couverture doivent être en général la tuile canal ou ses dérivés, (tuiles à grandes ondes de préférence, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale), sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Pour les toitures en tuiles la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.

3.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

3.3. Pour les constructions d'équipements collectifs autorisés en NL, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

### **4 - Publicité, enseignes et pré-enseignes**

Elles devront respecter le règlement local communal.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

### **5 - Clôtures**

Tout type de clôture à caractère industriel (plaque de ciment, bardage,...) est interdit.

Les clôtures seront constituées de haies vives, de grilles ou de maçonnerie de même nature que le bâtiment principal et ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur.- Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 112, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture doit être constituée soit d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces, soit d'un mur de 1,20 mètre surmonté de grilles ou de lisses en bois.

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

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

### **1 - Habitation**

Il est exigé deux places de stationnement par logement dont une couverte.

### **2 - Autres établissements**

Des places de stationnement sont exigées, leur nombre sera déterminé en fonction du type d'équipement, de son fonctionnement et de sa localisation.

### **3 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues**

Des places de stationnement de bicyclettes sont exigées, leur nombre sera déterminé en fonction du type d'équipement, de son fonctionnement et de sa localisation.

**ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1. Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être conservés et protégés, leur remplacement pourra être autorisé si nécessaire.
2. Les arbres de haute tige doivent être conservés.
3. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être paysagées et comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture, répartis sur la totalité de l'aire de stationnement.
4. Toutes les voies existantes ou nouvelles ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées d'arbres, d'alignement de même variété sur un des côtés minimum de la chaussée.

**ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

NEANT