

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE RIEUMES



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme
4 – Partie réglementaire
4.1. Règlement écrit

Version consolidée après :

- 1ère révision allégée approuvée le 11/09/2018
- 2ème révision allégée approuvée le 30/09/2020
- 1ère modification approuvée le 30/09/2020
- Mise en compatibilité du PLU approuvée le 28/09/2021

Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

4.1

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales2

- 1- Champ d'application
- 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3- Division du territoire en zones
- 4- Organisation du règlement
- 5- Adaptations mineures
- 6- Ouvrages techniques et d'intérêt collectif
- 7- Reconstruction des bâtiments après un sinistre.
- 8- Protection et prise en compte des sites archéologiques
- 9- Lexique indicatif

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones7

ZONE UA	10
ZONE UB	17
ZONE UC	26
ZONE UE	33
ZONE UL	38
ZONE UX	43
ZONE 1AU	51
ZONE 1AUX	60
ZONE 2 AU	69
ZONE A	73
ZONE N	80

Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

R.111.2 : salubrité et sécurité publique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R.111.4 : vestige archéologique

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

R.111.15 : préservation de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111.21 : respect des sites et paysages naturels et urbains

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Sont et demeurent également applicables au territoire communal :

- les articles L. 111-9, L 111-10 (sursis à statuer), L 421-4,
- Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU.
- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

Le règlement prend en compte le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005, relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

ZONES URBAINES :

- la zone UA, et son sous-secteur UAa,
- la zone UB, et ses sous-secteur UBa et UBs,
- la zone UC,
- la zone UE,
- la zone UL, et ses sous-secteurs ULa, ULb et ULa1,
- la zone UX, et son sous-secteur UXa,

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU, et son sous-secteur 1AUa,
- la zone 1AUX,
- la zone 2AU et son sous-secteur 2AUX,

ZONE AGRICOLE :

- la zone A et ses sous-secteurs Aa, Al et Ala,

ZONE NATURELLE :

- la zone N et son sous-secteur Na.

Le territoire comporte également :

- des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols.

5- ADAPTATIONS MINEURES

5.1 : Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

5.2 : Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

6- OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Sur les sites archéologiques répertoriés par le Service Régional d'Archéologie et identifiés par une trame particulière sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Code du patrimoine, livre V, titre III, article L.531-14 : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire ; l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet ».

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, Direction régionale des affaires culturelles de Midi-Pyrénées, 32 rue de La Dalbade BP 811 31080 Toulouse cedex 6 (tél. 05.67.73.21.14, fax. 05.61.99.98.82).

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'Article 322-3-1 du Code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur:

- un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine (...)
- une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques (...).

9- LEXIQUE

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

(art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : le rapport entre la surface de plancher des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés.

(art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme)

Construction annexe : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol : (art R 420-1 du code de l'Urbanisme) L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération d'aménagement basée sur un plan d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, habitat groupé...) pouvant regrouper de l'habitat, de l'équipement, commerces, et autres en fonction du caractère de la zone.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Surface de plancher : (article R 122-2 du Code de l'Urbanisme) : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain. Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

Chapitre 2-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

La zone UA correspond au secteur aggloméré du centre ancien historique, tissu urbain dense et continu.

Les principales caractéristiques communes sont :

- un intérêt patrimonial qu'il s'agit de préserver
- un bâti construit généralement en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics.
- une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces,...).

L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales, et de garantir une implantation harmonieuse des nouvelles constructions en respectant la typologie existante.

La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions et installations à usage industriel,
- 2 - Les constructions et installations à usage artisanal et commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3 - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 4 - Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 6 - Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8 - Les dépôts de matériaux et de véhicules.

Dans le secteur UAa :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée.

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

1. Rappel :

- 1.1. les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites)
- 1.2. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 mètres définis autour des monuments historiques.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-ville, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.
- 2.2 Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3 Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain et sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour le secteur concerné.
- 2.4 En application de l'article L123-2b du Code de l'urbanisme, sur l'emplacement réservé n°28, seules sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitat sous forme d'opération d'ensemble à condition qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% de ce programme soit affecté à des catégories de logements locatifs définis dans le respect des objectifs de mixité sociale (art L123-1-16 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

2 - Voirie

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1- Eaux usées :

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

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.2- Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain ou encastré en façade.

Dans les opérations d'ensemble, ils seront réalisés obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

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

1 - Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées ou seront exigées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à l'alignement sur une des unités foncières limitrophes, et avec le même recul,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m,
- Les annexes pourront être implantées à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer ou avec un recul de 0.5 m minimum.

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

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

1 - Toute construction nouvelle dont la largeur de façade sur rue est inférieure à 12 mètres doit être implantée d'une limite latérale à l'autre.

2 - Si la largeur de façade sur rue est supérieure à 12 mètres, la construction devra être édifiée sur au moins une des deux limites séparatives. Une distance de 3 mètres minimum sera alors respectée pour l'autre limite. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs, clôtures, porches, etc...).

3 -Au-delà d'une profondeur de 15 m mesurée à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m. Toutefois une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative au sommet du bâtiment n'excède pas 4 mètres.

4 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m,
- Pour les annexes, sans toutefois dépasser 4 mètres de hauteur dans le cas d'implantation en limite séparative.

5-La distance se mesure en tout point de la construction.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

3 - Des dépassements peuvent être autorisés :

- dans le cas où l'immeuble le plus élevé, sis sur la même parcelle ou sur une parcelle contigüe ayant une façade sur la même rue, à la même hauteur que celui-ci sans pouvoir dépasser 12 mètres.
- Dans le cas de réaménagement ou d'extension de constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU dont la hauteur est supérieure à la règle, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

4 - Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le

quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

2 - Dispositions particulières :

2.1 - Toitures :

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente sera comprise entre 25 et 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et dans le secteur concerné, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2 - Façades :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

2.3 - Eléments techniques

Les éléments techniques nécessaires à la ventilation, à la climatisation et à la réception numérique seront implantés sur des façades ou en toiture non visibles depuis l'espace public.

3 - Clôtures :

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place). Il est demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens (mur plein).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UB

La zone **UB** correspond aux faubourgs et extensions immédiates du centre. Ce tissu est moins dense que celui de la zone UA, et plus hétérogène : les constructions s'implantent souvent en limite de propriété, et gardent à l'arrière des espaces non bâtis de jardins, pour finalement présenter une façade plus discontinue en s'éloignant du centre.

Equipements publics, services, commerces et habitat y sont étroitement mêlés. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

La zone comprend un sous secteur UBs qui correspond à des installations spécialisées à caractère social ainsi que des équipements publics dans la forêt de Rieumes. Elle comprend également un sous secteur UBa en assainissement autonome.

Le règlement vise à continuer d'affirmer certaines règles pour une meilleure unité urbaine et une densification dans le temps de cette couronne autour du centre.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les secteurs UB et UBa sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 Les constructions et installations à usage industriel,
- 2 Les constructions et installations à usage artisanal et commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3 Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 4 Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5 Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 6 Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7 L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8 Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Pour le secteur UBs sont interdites les occupations et utilisations du sol ci après :

- 1 Les constructions et installations à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 2 Les constructions et installations à usage industriel,
- 3 Les constructions et installations à usage artisanal et commercial,
- 4 Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 5 Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 6 Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 7 Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 8 L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 9 Les dépôts de véhicules et de matériaux.

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

1 - Rappel :

1.1. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2. Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre des 500 m définis autour des monuments historiques.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1 - Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-ville, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

2.2 - Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le

voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,

2.3 - Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain et sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour le secteur concerné.

2.4 - Pour le secteur UBs, les constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées aux activités à caractère social ou qu'il s'agisse de construction d'habitation à caractère social.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

2 - Voirie

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

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1- Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Toutefois, d'autres dispositifs pourront être envisagés à condition qu'ils fassent l'objet d'une attestation de conformité par le service public en charge de l'assainissement collectif (SPANC).

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.2- Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain ou encastré en façade.

Dans les opérations d'ensemble, ils seront réalisés obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Une façade de la construction, au minimum, doit être implantée dans une bande allant de la limite de l'emprise publique à 6 mètres.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à l'alignement sur une des unités foncières limitrophes, et avec le même recul,

- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement ou dans la bande allant de l'emprise publique à 6 mètres.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.
- Les annexes pourront être implantées à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer ou avec un recul de 0.5 m minimum.

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 m mesurée à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m. Toutefois une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative au sommet du bâtiment n'excède pas 3 mètres.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à 3 mètres, elle se substituera à la hauteur visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.,
- Pour les annexes, sans toutefois dépasser 3 mètres de hauteur dans le cas d'implantation en limite séparative.

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même propriété doit au moins être égale à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

3 - Les constructions publiques et les piscines ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres sous sablière.

3 - Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné.

2 - Toitures

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche : tuiles courbes avec une pente de 25 à 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, élément techniques : panneaux de production d'énergie, etc...).

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

3 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades arrière et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

4 - Eléments techniques

Les éléments techniques nécessaires à la ventilation, à la climatisation et à la réception numérique seront implantés sur des façades ou en toiture non visibles depuis l'espace public.

5 - Clôtures :

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place) ; leur hauteur ne dépassera pas 1,80 m et devront être enduites.

6 - Annexes

Les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal, elles pourront également être réalisées en bois.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et en cas de changements de destination de constructions existantes et activités suivantes :

1 - Habitations et opérations d'ensemble :

- Pour une surface inférieure à 120 m² de surface de plancher : une place,
- Pour une surface supérieure à 120 m² de surface de plancher : deux places, plus une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher au-dessus de 120 m².

Logements aidés par l'Etat :

- une place par logement.

2 - Commerce dont la surface de vente est supérieure à 200 m² :

- une place par tranche de 40 m² de surface de vente.

3 - Equipement hôtelier :

- une place de stationnement par chambre.

4 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 1,50 m² par tranche de 60 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage autre qu'habitat :

- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,

- commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

5 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

7 - En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

2 - Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative : 5% au moins de la surface sera traité en jardin planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Dans les opérations d'ensemble : A partir de 6 lots ou logements, les espaces libres seront de 30 m² par lot et jamais inférieur au total à 100 m², ils seront aménagés en espaces collectifs publics plantés. Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet.

L'espace collectif principal sera situé préférentiellement au carrefour des axes majeurs de desserte, afin de créer un cœur de quartier. Toutefois, en prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

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

Le bassin de rétention est un ouvrage technique et ne sera donc pas considéré comme un espace vert.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UC

La zone **UC** correspond à des secteurs partiellement bâtis de manière diffuse et linéaire le long des voies. Ce tissu hétérogène abrite essentiellement des constructions à usage d'habitat.

Cette zone est intégralement en assainissement autonome

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- Les constructions et installations à usage commercial, industriel, agricole et d'élevage,
- 2- Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3- Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 4- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 5- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 6- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 7- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 - Rappel :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1- Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du quartier, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- 2.2- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3- Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

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

Les accès sont soumis à l'avis du gestionnaire de la voie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

2 - Voirie

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

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Toutefois, d'autres dispositifs pourront être envisagés à condition qu'ils fassent l'objet d'une attestation de conformité par le service public en charge de l'assainissement collectif (SPANC).

2.2 Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

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

1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres du domaine public pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les annexes inférieures à 20 m².

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction d'annexes en limite séparative est autorisée, pour les annexes dont la hauteur mesurée au faîtage du toit n'excède pas 3,50 mètres, et sur un linéaire de 8 mètres maximum sur la dite limite.

3 - Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,

4-La distance se mesure en tout point de la construction.

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

1 - La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même propriété doit au moins être égale à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

3 - Les constructions publiques et les piscines ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcon par exemple). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les

marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R. 420-1 du Code de l'urbanisme)

2 – Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions existantes et projetées et leurs annexes (hors piscines) ne devra pas excéder 15 % de la superficie du terrain.

Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.

3 - Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2 - Dispositions particulières :

2.1- Toitures

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche : tuiles courbes avec une pente de 25 à 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques : panneaux de production d'énergie, etc...).

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments.

2.2- Façades :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades arrière et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

3 - Clôtures :

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain ; leur hauteur ne dépassera pas 1,80 m et devront être enduites.

Les clôtures sur rues seront constituées soit :

- par des murs enduits surmontés d'une grille ou d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur de celui-ci sera limitée à 0,60 mètre.
- par une grille ou un grillage accompagné de haies d'essences locales mélangées.

Les clôtures devront être d'aspect homogène, le schéma de clôture devra être intégré dans le règlement de l'opération.

4 - Annexes :

Les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal, elles pourront également être réalisées en bois.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions nouvelles et en cas de changements de destination de constructions existantes et activités suivantes :

1 - Habitations et opérations d'ensemble :

- Pour une surface inférieure à 120 m² de surface de plancher : une place,
- Pour une surface supérieure à 120 m² de surface de plancher : deux places, plus une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher au-dessus de 120 m².

Logements aidés par l'Etat

- une place par logement.

2 - Activités :

- une place par poste de travail.

3 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

3 - Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative, 5% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

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

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

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UE

La zone **UE** est réservée à l'implantation d'équipements publics et d'ouvrages techniques comme la déchetterie ou la station d'épuration. Ces zones UE sont localisées sur des secteurs spécifiques isolés des secteurs d'habitat.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce et d'artisanat,
- 2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 3- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 4- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 5- Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 6- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 - Rappel :**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, l'accompagnement ou la direction des établissements édifiés dans le secteur.
- 2.2- Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain

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

Les accès sont soumis à l'avis du gestionnaire de la voie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et

caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Toutefois, d'autres dispositifs pourront être envisagés à condition qu'ils fassent l'objet d'une attestation de conformité par le service public en charge de l'assainissement collectif (SPANC).

b) Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

4 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions doivent être implantées, avec un recul minimum de 5 m. par rapport à l'emprise publique et doivent être liés à un espace public de desserte (accès au bâtiment public).

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

Toute construction doit être implantée soit sur les limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité, et pour les équipements spécifiques jusqu'à 12 m.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

Les bâtiments publics doivent avoir une architecture représentative qui les identifie en tant que lieux publics. Ils doivent participer à l'animation et à la structuration des espaces publics qui les servent. L'expression architecturale, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doit être en harmonie avec l'environnement.

2 - Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Il sera recherché une transparence dans les différents types de clôture employés, pour que les équipements participent à l'urbain.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

2 - Espaces libres - Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UL

La zone **UL** est destinée à recevoir des aménagements, installations et constructions liées à des activités de loisirs en relation avec la forêt de Rieumes.

Elle est composée :

- du secteur ULa, destiné à accueillir les aires de stationnement, les bâtiments d'accueil, de restauration et commercial, une salle polyvalente. Tous ces équipements sont liés à l'activité du parc.
- du secteur ULb qui reçoit un nombre limité d'hébergement (habitations légères de loisirs).
- du secteur ULa1 destinée à accueillir une tour servant de base à une tyrolienne liée à l'activité du parc.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- Les constructions et installations à usage industriel,
- 2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 3- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 4- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 5- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 6- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

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

1 - Rappels :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Dans tous les secteurs :

- Les constructions et installations à usage de parc de loisirs, les aires de jeux et les constructions et installations techniques liées aux activités de loisirs à condition qu'elles soient en relation avec la forêt et qu'elles ne compromettent pas la conservation et la protection des boisements existants.

Dans le secteur ULa :

- Les équipements publics à condition qu'ils soient liés à l'activité du parc.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition qu'elles soient liées à l'activité du parc,
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions, installations et activités du parc.

Dans le secteur ULb :

- Les constructions et installations à usage de parc de loisirs, les aires de jeux et les constructions et installations techniques liées aux activités de loisirs à condition qu'elles soient en relation avec la forêt.
- Les habitations légères de loisirs à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de type parc résidentiel de loisirs ou terrain de camping et qu'elles soient liées à l'activité du parc.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès sont soumis à l'avis du gestionnaire de la voie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

2 - Voirie

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

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

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

4 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, avec un recul minimum de 30 m. par rapport à l'axe de la RD 3.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même propriété doit au moins être égale à 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines, les annexes et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 4,5 mètres.

Dans le secteur ULa1, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres de hauteur.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les façades des constructions admises seront en bois apparent.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - plantations existantes :

Dans une profondeur de 30 mètres au moins comptés à partir de la limite d'emprise de la RD3, les plantations existantes doivent être conservées à l'exclusion des emprises des accès.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales.

2 - Espaces libres - Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UX

La zone **UX** est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services. Elle est comprise dans le secteur d'assainissement collectif pour les secteurs principaux. Elle comprend en effet plusieurs secteurs, la zone d'activités de Laclare en entrée Est de la ville et quelques activités existantes au sein du territoire agricole à l'Est du bourg.

La zone comprend un sous-secteur UXa destiné à recevoir exclusivement des activités commerciales, située au nord du centre-bourg.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

- 1 - les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 4- Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5- Le stationnement des caravanes,
- 6- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 7- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Dans les secteurs UXa :

- 8- Les constructions et installations à usage artisanal, industriel et de bureaux.

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

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

Dans tous les secteurs :

- 1- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements édifiés dans le secteur, qu'elles ne dépassent pas 120 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- 2- Les installations d'équipements de production d'électricité à partir de sources renouvelables ainsi que les équipements qui s'y rattachent à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat et lointain et sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour le secteur concerné.
- 3- Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 4- Les activités générant des nuisances à condition qu'une zone tampon d'une épaisseur d'environ 100 mètres non constructibles ou de protection environnementale soit mise en place avec les secteurs d'habitat.

Dans les secteurs UX :

- 4- Les constructions et installations à usage commercial à condition qu'elles soient liées à des activités de production présentes sur le site et que la surface de vente soit inférieure à 1000m²,

Dans les secteurs UXa :

- 5- Les constructions et installations à condition qu'elles répondent à la vocation commerciale de la zone.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès sont soumis à l'avis du gestionnaire de la voie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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.

2 - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Aucun accès direct sur la RD 3 n'est autorisé.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Toutefois, d'autres dispositifs pourront être envisagés à condition qu'ils fassent l'objet d'une attestation de conformité par le service public en charge de l'assainissement collectif (SPANC).

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

b) Eaux résiduaires industrielles :

Toute construction ou installation doit rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces effluents doivent être compatibles par leur nature et leur volume, avec les ouvrages de collecte et de traitement.

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents.

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

c) Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle et est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

3 - Collecte des déchets :

Pour les constructions nouvelles, il sera imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- **par rapport à la RD 3** : 20 mètres du domaine public
- **par rapport à la RD 28** : 10 mètres du domaine public
- **pour les autres voies et emprises publiques** : 5 mètres du domaine public

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

ARTICLE UX 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, mesurée sous sablière, avec un minimum de 4 mètres.

2 - Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante d'habitation, les constructions devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites, traitée en espace vert.

3 - Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

4-La distance se mesure en tout point de la construction.

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - En cas de non contiguïté, les constructions situées sur une même propriété doivent avoir entre elles, une distance minimale de 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les annexes et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m.

3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- Pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité,
- Pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront avoir un esprit d'unité architecturale et s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site.

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

2 - Dispositions particulières :

2.1- Toitures

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont préconisées. Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%. Les panneaux de production d'énergie en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement immédiat et au site.

2.2- Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les matériaux de remplissage destinés à être recouverts ne pourront rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

3 - Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

* sur voie publique :

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et devront être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage plastifié vert avec poteau cornière métallique vert, doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

* sur limite séparative :

Elles seront constituées par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.

Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité (installations classées par exemple).

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 - bureaux :

Une place par tranche de 25 m² de surface de plancher,

2 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,

3 - Activités :

Une place de stationnement par poste de travail,

4 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés.

5 - Constructions et 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.

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

6 - En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

7 - Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

Sur chaque unité foncière privative, 25% au moins de la surface doit être traités en espace vert planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

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

Le bassin de rétention est un ouvrage technique et ne sera donc pas compté comme un espace vert.

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle), A (agricole) et U (urbaine) à dominante d'habitation, des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone d'activités et ces autres zones.

Une bande de 6 mètres au moins, mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 3 devra être obligatoirement engazonnée et plantée, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Une zone tampon d'une épaisseur d'environ 100 mètres, non constructible ou de protection environnementale, sera établie entre les activités générant des nuisances et les secteurs d'habitat.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE 1AU

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble, à vocation principale d'habitat.

L'ensemble des secteurs sont raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - Les constructions et installations à usage industriel,
- 2 - Les constructions et installations à usage artisanal et commercial à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 3 - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 4 - Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 6 - Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8 - Les dépôts de véhicules et de matériaux.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 - Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du quartier, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- 2.2 - Les constructions et installations à usage commercial à condition que la surface de vente soit inférieure à 1000 m²,
- 2.3 - Toutes constructions ou opérations à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 2.4 - Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets,
- 2.5 - Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain et sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour le secteur concerné.
- 2.6 - Dans les espaces identifiés comme secteurs à programme de logements sur le document graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations comporteront une part minimale de logements sociaux : dans les secteurs 1AUa, 30 % minimum des logements créés devront être des logements sociaux (LLS ou PSLA).

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

La réalisation des accès est soumise à permission de voirie.

2 - Voirie

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

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 8,5 mètres (cette largeur pourra être portée à 11,5 m suivant l'intégration de pistes cyclables).

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place de manière compatible avec les schémas d'aménagement, pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

Le type de matériau et leur mise en œuvre, utilisés pour séparer la circulation automobile et piétonne, devront, d'une part, prendre en compte toutes les contraintes d'usage (accessibilité aux personnes à mobilité réduite grâce à des aménagements de type « bateau » par exemple, accès aux garages...), et d'autre part être en harmonie avec l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1- Eaux usées :

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

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

2.2- Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain ou encastré en façade.
Dans les opérations d'ensemble, ils seront réalisés obligatoirement en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- **Pour les Routes Départementales:**
15 mètres du domaine public pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions.
- **Pour les autres voies et emprises publiques :**
Toute construction nouvelle doit être implantée, soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un recul maximum de 10 m du domaine public.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.
- Pour les annexes inférieures à 20 m².

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives, d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 m mesurée à partir de l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m. Toutefois une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative au sommet du bâtiment n'excède pas 3 mètres.

S'il existe un bâtiment en limite séparative sur le terrain voisin et si sa hauteur est supérieure à 3 mètres, elle se substituera à la hauteur visée à l'alinéa précédent, dans la limite de la façade bâtie.

Pour les parcelles en interface avec la zone A (agricole) : les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de la zone.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.,

- Pour les annexes à l'habitat implantées en fond de parcelle, sans toutefois dépasser 3 mètres de hauteur dans le cas d'implantation en limite séparative.

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - La distance entre tous les points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même propriété doit au moins être égale à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

3 - Les constructions publiques et les piscines ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcon par exemple). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R. 420-1 du Code de l'urbanisme)

2 – Emprise au sol :

L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Les équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres sous sablière.

3 - Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le secteur concerné.

2 - Toitures

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche : tuiles courbes avec une pente de 25 à 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, élément techniques : panneaux de production d'énergie, etc...).

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

3 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans des matériaux et des couleurs permettant une bonne intégration aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades arrière et latérales devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble harmonieuse.

4 - Eléments techniques

Les éléments techniques nécessaires à la ventilation, à la climatisation et à la réception numérique seront implantés sur des façades ou en toiture non visibles depuis l'espace public.

5 - Clôtures :

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction, les matériaux et caractère du bâti de la rue (ou place) ; leur hauteur ne dépassera pas 1,80 m et devront être enduites.

6 - Annexes

Les annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal, elles pourront également être réalisées en bois.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

1 - Habitations et opérations d'ensemble :

- Pour une surface inférieure à 120 m² de surface de plancher : une place,
- Pour une surface supérieure à 120 m² de surface de plancher : deux places, plus une place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher au-dessus de 120 m².

Logements aidés par l'Etat :

- une place par logement.

2 - Commerce dont la surface de vente est supérieure à 200 m² :

- une place par tranche de 40 m² de surface de vente.

3 - Equipement hôtelier :

- une place de stationnement par chambre.

4 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- 1,50 m² par tranche de 60m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage autre qu'habitat :

- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces de plus de 200m² de surface de vente : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

5 - Local vélos/poussettes :

Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 250 m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local à vélos/poussettes.

6 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

7 - En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

2 - Espaces libres - Plantations :

Sur chaque unité foncière privative : 10% au moins de la surface sera traité en jardin planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Dans les opérations d'ensemble : A partir de 6 lots ou logements, les espaces libres seront de 30 m² par lot et jamais inférieur au total à 100 m², ils seront aménagés en espaces collectifs publics plantés. Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet.

L'espace collectif principal sera situé préférentiellement au carrefour des axes majeurs de desserte, afin de créer un cœur de quartier. Toutefois, en prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

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

Le bassin de rétention est un ouvrage technique et ne sera donc pas considéré comme un espace vert.

Pour les parcelles en interface avec la zone A (agricole) : une bande de 5 mètres minimum sera végétalisée depuis la limite de la zone et une haie d'essences locales sera plantée en limite avec la zone A (agricole).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE 1AUX

La zone **1AUX** comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, destinés à recevoir des activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services.

Elle se situe en continuité de la zone d'activités de Laclare, le long de la RD 3 en entrée de ville.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 3- Les constructions et installations à vocation commerciale, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 4- Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 5- Le stationnement des caravanes,
- 6- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 7- .les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 1- Les opérations d'aménagement et de construction :
 - à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement du présent PLU,
 - à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements,
- 2- les constructions à usage d'habitation, et leurs annexes si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements édifiés dans le secteur, qu'elles ne dépassent pas 120 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- 3 Les constructions et installations à usage commercial à condition qu'elles soient liées à des activités de production présentes sur le site et que la surface de vente soit inférieure à 1000m²,
- 4- Les installations classées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 5- Les installations d'équipements de production d'électricité à partir de sources renouvelables ainsi que les équipements qui s'y rattachent à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat et lointain
- 6- Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les activités attenantes, et qu'elles participent à la valorisation de la zone d'activités.
- 7- Les activités générant des nuisances à condition qu'une zone tampon d'une épaisseur d'environ 100 mètres non constructibles ou de protection environnementale soit mise en place avec les secteurs d'habitat.

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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.

2 - Voirie

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5,5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 8,5 mètres (cette largeur pourra être portée à 11,5 m suivant l'intégration de pistes cyclables).

Néanmoins, dans le cadre d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation pourront avoir des caractéristiques différentes à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et que soient respectées les règles de sécurité.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place de manière compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

Le type de matériau et leur mise en œuvre, utilisés pour séparer la circulation automobile et piétonne, devront, d'une part, prendre en compte toutes les contraintes d'usage (accessibilité aux personnes à mobilité réduite grâce à des aménagements de type « bateau » par exemple, accès aux garages...), et d'autre part être en harmonie avec l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

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

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Ces effluents doivent être compatibles par leur nature et leur volume, avec les ouvrages de collecte et de traitement.

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents industriels.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires 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.

c) Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle et est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation de bassin d'orage enterré pourra être exigée pour le bon fonctionnement de la collecte des eaux pluviales.

3 - Collecte des déchets :

Pour les constructions nouvelles, il sera imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- **par rapport à la RD 3** : 20 mètres du domaine public,
- **pour les autres voies et emprises publiques** : 5 mètres du domaine public

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

ARTICLE 1AUX 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, mesurée sous sablière, avec un minimum de 4 mètres.

2 - Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante d'habitation, les constructions devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites, traitée en espace vert.

3 - Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

4-La distance se mesure en tout point de la construction.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - En cas de non contiguïté, les constructions situées sur une même propriété doivent avoir entre elles, une distance minimale de 4 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les annexes et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Définition de l'emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcon par exemple). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R. 420-1 du Code de l'urbanisme)

2 – Emprise au sol :

L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois une emprise supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble sous réserve que la réduction des surfaces vertes soient compensées par des dispositions particulières (ex : toitures végétalisées, parkings couverts intégrés au bâtiment...).

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m.

3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- Pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité,
- Pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront avoir un esprit d'unité architecturale et s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site.

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

2 - Dispositions particulières :

2.1- Toitures

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont préconisées. Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%. Les panneaux de production d'énergie en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement immédiat et au site.

2.2- Façades

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Les matériaux de remplissage destinés à être recouverts ne pourront rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

L'harmonie de l'ensemble sera renforcée par un aménagement paysager de qualité en cohérence avec l'ensemble paysager global de la zone d'activité.

3 - Clôtures :

Les clôtures sont obligatoires, leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :

* sur voie publique :

Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale d'essences locales sur l'intérieur du lot, doublée éventuellement d'un grillage plastifié vert avec poteau cornière métallique vert positionné sur la limite de parcelle. La haie devra à terme se fondre dans le grillage.

* sur limite séparative :

Elles seront constituées le cas échéant par une haie végétale d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Toutefois, des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité (installations classées par exemple).

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 - bureaux :

Une place par tranche de 25 m² de surface de plancher,

2 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant,

3 - Activités :

Une place de stationnement par poste de travail,

4 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés.

5 - Constructions et 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.

Pour toute construction, l'autorité qui délivre le permis de construire pourra exiger que le pétitionnaire réalise à sa charge, en dehors du domaine public, les aires de stationnement nécessaires aux activités de l'établissement.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme.

6 - En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

7 - Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

- Sur chaque unité foncière privative, 25% au moins de la surface doit être traités en espace vert planté et engazonné et doit comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

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

- Dans les opérations d'ensemble, A partir de 6 lots, les espaces libres seront de 30 m² par lot et jamais inférieur au total à 100 m², ils seront aménagés en espaces collectifs publics plantés. Ils seront mis en relation avec le quartier dans lequel ils s'inscrivent : une hiérarchisation devra apparaître suivant l'échelle du projet.

L'espace collectif principal sera situé préférentiellement au carrefour des axes majeurs de desserte, afin de créer un cœur de quartier. Toutefois, en prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

Le bassin de rétention est un ouvrage technique et ne sera donc pas compté comme un espace vert.

Des écrans de verdure d'essences locales mélangées suffisamment fournis masqueront les aires de stockage.

Sur les parcelles en limite avec les zones N (naturelle), A (agricole) et U (urbaine) à dominante d'habitation, des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone d'activités et ces autres zones.

Une bande de 6 mètres au moins, mesurés à compter de la limite d'emprise de la RD 3 devra être obligatoirement engazonnée et plantée, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Une zone tampon d'une épaisseur d'environ 100 mètres, non constructible ou de protection environnementale, sera établie entre les activités générant des nuisances et les secteurs d'habitat.

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE 2 AU

La zone 2AU comprend des terrains destinés à une urbanisation future, situés dans des secteurs raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir. Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble et devra être desservie par les réseaux.

Elle comprend plusieurs secteurs :

* **les secteurs 2AU** : à vocation principale d'habitat,

* **les secteurs 2AUx** : à vocation principale d'activités artisanales, industrielles, de bureaux et de services.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera en préalable, une modification du Plan Local d'Urbanisme et éventuellement la réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappel :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

2 - les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que la création d'annexes à l'habitat, à condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation, ni de création de logement.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT

AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être implantées de telle façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur, mesurée sous sablière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ou aménagements autorisés doivent être réalisés en respectant une hauteur au maximum, égale à celle des constructions existantes.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes doit être réalisé dans le respect de leur caractère architectural et en harmonie avec leur environnement paysager.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Espaces libres et Plantations :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune à valeur économique, agronomique et patrimoniale, elle couvre une grande partie du territoire.

Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. Y sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La zone comprend des sous-secteurs :

- **un sous-secteur Aa** correspondant à plusieurs sites archéologiques situés dans l'espace agricole pour lequel le service régional de l'archéologie demande le classement en zone spécifique au titre de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme,
- **un sous-secteur Al** dédié à l'activité de loisirs.
- **un sous-secteur Ala** qui a pour but d'encadrer l'évolution des constructions de loisirs du secteur sans permettre de nouvelles constructions par ailleurs,
- **un sous-secteur As** accueillant les équipements sportifs de Lescouboué,
- **un sous-secteur Asv** dédié à la construction de vestiaires liés aux équipements sportifs de Lescouboué.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

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

1. Rappels

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- Toutes constructions ou installations devront être situées à au moins 30 mètres d'un espace boisé classé.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Dans tous les secteurs :

- 2.1.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- 2.1.2. Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent à une construction (habitation ou annexe) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.
- 2.1.3. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.

2.2. Dans le secteur A :

- 2.2.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.2.2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à la double condition :
 - Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles.
 - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité.
- 2.2.3.-L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de la surface de plancher avec un maximum de, 200m² de surface de plancher totale.
- 2.2.4. La création d'annexes à condition :
 - qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal
 - que leur surface, excepté pour les piscines, n'excède pas 50 m² de surface de plancher ou emprise au sol créée à compter de la date d'approbation du PLU.
 - que leur hauteur n'excède pas de 4m sous sablière.

2.4. Dans les secteurs Aa :

2.4.1. Les activités agricoles à condition qu'elles n'engendrent pas de détérioration des sites archéologiques existants.

2.4.2. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avec un maximum de 100 m² et que cela n'engendre pas de détérioration des sites archéologiques existants,

2.5. Dans le secteur Al :

2.5.1. Les activités de loisirs, aucune construction nouvelle n'y est autorisée,

2.6. Dans le secteur Ala :

2.6.1. Les extensions de constructions et installations de tourisme et de loisirs,

2.7. Dans le secteur As :

2.7.1. Les terrains de sports et installations liées,

2.8. Dans le secteur Asv :

2.8.1. Les constructions liées au fonctionnement des terrains de sports (locaux techniques, vestiaires, sanitaires ...).

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**1. Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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.

2. Voirie

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

Les accès directs sur la RD 3 sont interdits.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau potable**

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

2. Assainissement

2.1. Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires), et aux normes en vigueur. Toutefois, d'autres dispositifs pourront être envisagés à condition qu'ils fassent l'objet d'une attestation de conformité par le service public en charge de l'assainissement collectif (SPANC).

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

2.2. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer en priorité sur la parcelle et est à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'insuffisance ou d'impossibilité, toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, ou au fossé : dans ce cas, le débit en sortie de parcelle sera conforme aux prescriptions des instructions du service technique.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- **Pour les RD 3 et 28 :**
 - 25 mètres du domaine public pour les constructions à usage d'habitation, et 20 mètres pour les autres constructions.
- **Pour les autres voies et emprises publiques :**
 - 15 mètres du domaine public pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions.

3 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- lorsque le bâtiment s'inscrit en continuité de bâtiments existants.
- Pour les annexes inférieures à 20 m² avec un recul minimum de 10 m par rapport au domaine public.

4-La distance se mesure en tout point de la construction.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Pour l'extension et les annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes sont autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

La surface de plancher et l'emprise au sol totales maximales (existant + extension) ne devront pas dépasser 200 m².

La surface de plancher et l'emprise au sol totales maximales des annexes ne devront pas dépasser 50 m², exception faite des piscines.

Dans le secteur Ala :

Les extensions et constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 300 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Asv :

Les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à compter de la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur :

Dans le secteur Ala :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'hébergement touristique et de loisirs : 8,50 mètres,

Dans le secteur Asv :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

Dans les autres secteurs :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole : 10 mètres,
- pour toutes les autres constructions : 8 mètres.

Des dépassements sont autorisés pour les silos, et éléments techniques liés à l'activité agricole.

3 - Ne sont pas assujettis à cette règle, les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU pour des agrandissements ou aménagements, et les annexes, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant ou au niveau refuge de la zone inondable.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments et au site environnant.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

3 - Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites

Dans le secteur Asv :

Les constructions seront volumétrie simple.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Les tons clairs en façades sont autorisés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation et des emprises publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**1 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

2 - Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

3 - Ecran végétal autour des bâtiments agricoles

Des effets de masques en certains points autour des bâtiments agricoles et à une distance permettant une bonne intégration paysagère seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

Sur les parcelles occupées par des logements, en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écran végétal autour des habitations.

Des effets de masques autour des habitations et des points de stockage éventuels seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune, à forte valeur environnementale. Elle correspond aux masses boisées de la commune et aux abords des ruisseaux, et intègrent les zones inondables déterminées par la cartographie informative des zones inondables de la DREAL.

La zone comprend un sous-secteur NI correspondant au parc de loisirs situés dans la zone naturelle de la forêt.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

La zone est touchée par la zone inondable issue de la carte des aléas inondation de la DREAL. À ce titre s'appliqueront des prescriptions spécifiques mentionnées aux articles 1 et 2. (Cartographie intégrée en annexe du présent PLU et reportée de manière informative sur les documents graphiques).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2. Sont interdits : Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

3. Dans les secteurs de la zone N affectés par les risques inondation, sont interdits :

- Les extensions de logements existants,
- Les changements de destination des constructions existantes,
- Les centrales photovoltaïques.

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

1. Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- Toutes constructions ou installations devront être situées à au moins 30 mètres d'un espace boisé classé.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Pour tous les secteurs :

2.1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière.

2.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour le secteur NI :

2.3. Les installations à usage de parc de loisirs, les aires de jeux et les installations techniques liées aux activités de loisirs à condition qu'elles soient en relation avec la forêt et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Dans les parties de secteurs couvertes par les zones inondables correspondant à la Cartographie Informatique des Zones Inondables de la DREAL, et représentées par une trame sur les documents graphiques, l'ensemble des constructions et installations sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Les travaux d'équipements techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- Les locaux techniques sous réserve que le plancher bas soit situé au dessus des Plus Hautes Eaux Connues, et que leur implantation n'aggrave pas les risques.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie :

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction et installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la carte d'aptitude des sols (voir annexe sanitaire).

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, une expertise géologique déterminera suivant la nature et l'importance du projet le type d'assainissement autonome à mettre en place ainsi que la superficie du terrain nécessaire à l'évacuation des effluents.

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

Conformément à la réglementation en vigueur, les dispositifs d'assainissement des constructions devront faire l'objet d'une étude particulière. Toutefois, d'autres dispositifs pourront être envisagés à condition qu'ils fassent l'objet d'une attestation de conformité par le service public en charge de l'assainissement collectif (SPANC).

2.2. Eaux pluviales :

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- **Pour les RD 3 et 28 :**
 - 25 mètres du domaine public pour les constructions à usage d'habitation, et 20 mètres pour les autres constructions.
- **Pour les autres voies et emprises publiques :**
 - 15 mètres du domaine public pour les constructions à usage d'habitation, et 10 mètres pour les autres constructions.

3 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- lorsque le bâtiment s'inscrit en continuité de bâtiments existants.
- Pour les annexes inférieures à 20 m² avec un recul minimum de 10 m par rapport au domaine public.

4-La distance se mesure en tout point de la construction.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée sous sablière, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Pour l'extension et les annexes des bâtiments existant à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

3-La distance se mesure en tout point de la construction.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - Hauteur :

Pour le secteur N : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles n'augmentent pas la hauteur initiale.

Pour le secteur NI : la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 4,5 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments et au site environnant.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

3 - Toitures

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

4. Clôtures

Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. Les clôtures végétales doivent être faites d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques sont proscrites

Dans les secteurs concernés par les continuités écologiques mises en place le long des ruisseaux, les clôtures perméables seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2- Eléments de paysage et secteurs à protéger pour des motifs écologiques identifiés au titre de l'article L151-23

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être remplacés par des essences équivalentes en cas de destruction.

2 - Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales mélangées.

Les haies bocagères existantes, bosquets et alignements d'arbres seront maintenus ou remplacés par des haies similaires. La diversité des boisements sera conservée, afin de préserver ces espaces comme niches écologiques.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.