

**Département de Haute-Garonne  
Commune de Saint-Paul-sur-Save**

**1ère MODIFICATION SIMPLIFIÉE  
DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RÈGLEMENT ÉCRIT**



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

**Agence de MONTAUBAN**

60 Impasse de Berlin  
Albasud - CS 80391  
82003 MONTAUBAN Cedex  
montauban@urbactis.eu

**Agence de BOULOC**

16 Rue Jean Jaurès  
31620 BOULOC  
bouloc@urbactis.eu

**Agence de GRENADE**

1289 Rue des Pyrénées - BP 3  
31330 GRENADE/GARONNE  
grenade@urbactis.eu

**05 63 66 44 22**

Dossier n°190608

# SOMMAIRE



<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>4</b>
<b>ZONE URBAINE</b> .....	<b>15</b>
Règlement applicable à la zone UA .....	16
Règlement applicable à la zone UB .....	24
Règlement applicable à la zone UC .....	33
Règlement applicable à la zone UE.....	42
<b>ZONE À URBANISER</b> .....	<b>48</b>
Règlement applicable à la zone AU .....	49
Règlement applicable à la zone AUp .....	56
Règlement applicable à la zone AU0 .....	61
Règlement applicable à la zone AUe0 .....	67
<b>ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>73</b>
Règlement applicable à la zone A .....	74
Règlement applicable au secteur As .....	81
<b>ZONE NATURELLE</b> .....	<b>86</b>
Règlement applicable à la zone N.....	87
Règlement applicable au secteur Nj.....	93
<b>ANNEXES</b> .....	<b>97</b>
Annexe 1 – Arrêté du 10 novembre 2016 : définition des sous-destinations.....	98
Annexe 2 – Liste des espèces végétales invasives .....	101
Annexe 3 – Palette des teintes .....	103
Annexe 4 – Palette des matériaux.....	104
Annexe 5 – Service Départemental d’Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.....	105



# DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Le présent règlement est établi selon les dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU.

### ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Paul-sur-Save.

### ARTICLE 2 – Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

- **Les zones urbaines** dites « **zones U** », elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisées, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.  
Il existe quatre zones urbaines sur le territoire communal :
  - La zone UA,
  - La zone UB,
  - La zone UC avec un secteur UC1,
  - La zone UE.
  
- **Les zones à urbaniser** dites « **Zones AU** », elles comprennent les secteurs destinés à être construits et qui peuvent être ouverts ou fermés à l'urbanisation.  
Il en existe quatre types sur le territoire communal :
  - La zone AU avec un secteur AU1,
  - La zone AUe0,
  - La zone AU<sub>p</sub>,
  - La zone AU0.
  
- **La zone agricole** dite « **Zone A** », elle concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.  
Elle comprend **un secteur « As »** qui correspond à des terrains dédiés à l'accueil d'équipements publics, en lien avec l'activité sportive.
  
- **La zone naturelle et forestière** dite « **Zone N** », concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.  
Elle comprend un secteur « Nj », qui est une zone d'accueil de jardins familiaux.

### ARTICLE 3 – Organisation générale du règlement

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

#### **Thème I – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

- Destinations et sous-destinations des constructions
- Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

#### **Thème II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Espaces verts et plantations
- Stationnement

#### **Thème III – Equipements et réseaux**

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

### ARTICLE 4 – Portée juridique du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols...

### ARTICLE 5 – Lexique

**Annexes** : Sont considérées comme annexes, les constructions secondaires de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément de fonctionnalités à la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction close et couverte.

**CIZI** : Cartographie Informatrice des Zones Inondables.

**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors

fondations déterminant sa résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Destination** : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations, ainsi que les sous-destinations qu'elles recouvrent sont définies dans le tableau en annexe 1.

- **Changement de destination** : consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une construction existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **Sous-destinations** : définies dans l'annexe n°1

**Espaces de pleine terre** : (terme présent dans les points 2.3. du règlement de chaque zone) : Partie du terrain non bâtie dont le revêtement est perméable à l'eau et qui ne comporte que le passage éventuel des réseaux (électricité, téléphone, eau potable, eaux usées, pluviales) sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface. En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

**Emprise au sol des constructions** : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R420-1 Code de l'Urbanisme).

**Exploitation agricole** : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III du Code Rural et de la Pêche. Ils permettent notamment la culture (châssis, serre...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation, sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle. Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50% de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

**Exploitation forestière** : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...) voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

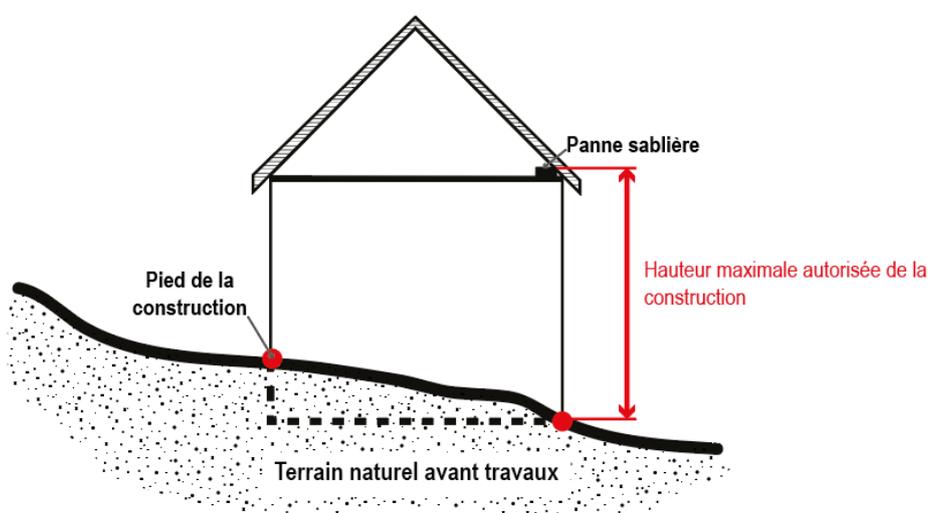
**Extensions** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou

verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade :** Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

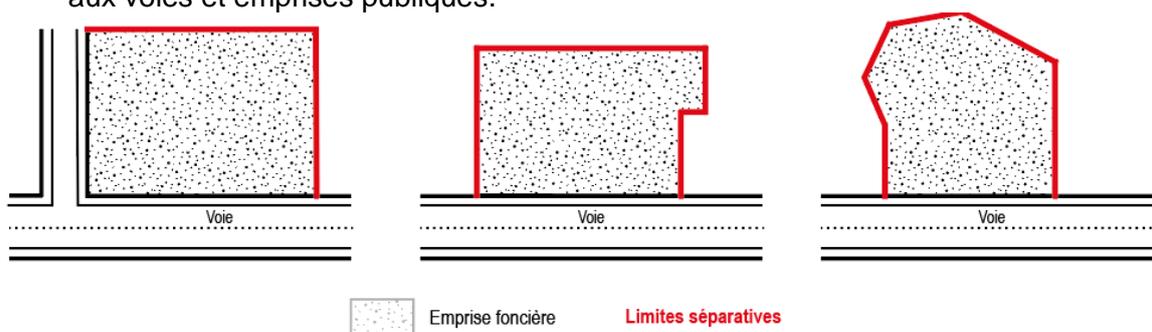
#### **Hauteur des constructions mesurée au point le plus haut de la construction :**

La hauteur des constructions correspond à la différence de niveau entre le niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures terrasses et le point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Les installations techniques sont exclues du calcul des hauteurs.

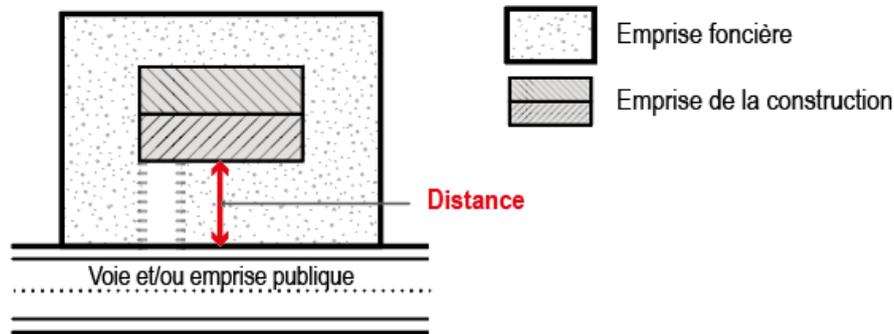


#### **Implantation des constructions :**

- **Limites séparatives :** Elles correspondent aux limites sur le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fonds de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



- **Par rapport aux voies et à l'emprise publique** : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus les bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne correspondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



**Surface de plancher** : somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculés à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

**Unité foncière** : ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**Zone inondable** : La zone inondable repérée sur le règlement graphique est issue de la Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI), élaborée par l'Etat. Il s'agit de l'étude la plus récente qui est celle à prendre en compte dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul-sur-Save. Des règles sont affectées dans le règlement écrit en fonction du niveau d'aléa (fort ou faible à moyen).

**ARTICLE 6 – Portée du règlement à l'égard du Code de l'Urbanisme et d'autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol**

*Les dispositions législatives et réglementaires citées ci-dessous sont celles applicables à la date d'approbation du PLU et peuvent faire l'objet d'évolutions.*

Les règles du PLU se substituent aux règles générales du Code de l'Urbanisme (CU), à l'exception des cas d'application du sursis à statuer prévus à l'article L.424-1 du CU et de refus de permis de construire, prévu à l'article L421-6 du CU.

**Demeurent applicables au territoire communal**, les articles :

- **R.111-2 du CU, relatif à la salubrité et à la 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 du CU, relatif aux vestiges archéologiques :**

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.111-5 du CU, relatif à la desserte par des voies publiques ou privées :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

- **R.111-26 du CU, relatif à la 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.111-27 du CU, relatif au respect des sites 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.

- **L.111-11 du CU**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une

déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les périmètres visés aux articles R.151-52 et R.151-53 du CU ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.

Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière :

- De Code Civil ;
- De Code de l'Environnement ;
- D'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPNE) ;
- De protection du patrimoine historique et esthétique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites ;
- De fouilles archéologiques, de prise en compte et de protection du patrimoine archéologique ;
- De normes de construction et d'habitation, notamment celles du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- D'hygiène et de santé publique, notamment celles du Code de la Santé Publique et du règlement sanitaire départemental ;
- De sécurité contre l'incendie ;
- De protection de la réception radiotélévisée et des installations de télécommunications ;
- De protection des lignes de transport d'électricité à haute tension ;
- D'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite ;
- De servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

**Seules les servitudes existantes à la date d'approbation inscrite sur les documents composant le dossier de PLU sont reportées en annexe. De nouvelles servitudes peuvent toutefois avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.**

## ARTICLE 7 – Remarques particulières

*Les dispositions législatives et réglementaires citées ci-dessous sont celles applicables à la date d'approbation du PLU et peuvent faire l'objet d'évolutions.*

### 7.1. Adaptations mineures

Les dispositions des articles 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.

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

### 7.2. Constructions détruites par sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dans le cas d'une construction soumise au risque d'inondation pour lequel les dispositions définies à l'article 7.7. restent applicables.

### **7.3. Constructions détruites depuis moins de 10 ans et restauration de bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial**

En application de l'article L.111-15 du CU lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application à l'article L.111-23 du CU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

### **7.4. Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixé par voie réglementaire.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

### **7.5. Possibilité d'accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant**

En application de l'article L.152-4 du CU, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

### **7.6. Ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Les ouvrages techniques et d'équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et dérogent aux articles 2 des thèmes 2 de chaque zone (« Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »).

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

## **ARTICLE 8 – Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le règlement graphique**

*Les dispositions législatives et réglementaires citées ci-dessous sont celles applicables à la date d'approbation du PLU et peuvent faire l'objet d'évolutions.*

### **8.1. Espaces Boisés Classés (EBC)**

Conformément à l'article L.113-1 du CU, les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les EBC figurent sur le règlement graphique du présent PLU. Ils sont indiqués en trame quadrillée avec des cercles insérés.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les dispositions du Code Forestier.

Sauf application des dispositions du CU, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **8.2. Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés (ER) aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, à la réalisation de programmes de logements, et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par une trame spécifique dont le bénéficiaire et la description sont rappelés par le tableau des ER.

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivant du CU, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, frappés d'un ER.

Le propriétaire d'un terrain frappé d'un ER peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **8.3. Espaces présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU**

Dans les espaces délimités en application de l'article L.151-23 du CU, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique et/ou paysager, sont autorisés uniquement :

- les travaux d'entretien ou de restauration ;
- les travaux ayant pour vocation la création d'espaces publics ;
- les travaux ayant pour vocation la valorisation du site concerné.

Tout abattage d'arbres implique une nouvelle plantation obligatoire d'arbres d'en essences locales, à proximité de l'arbre abattu.

Tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.

Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

#### **8.4. Bâti de caractère à préserver au titre de l'article L.151-19 du CU**

Ce bâti correspond au bâti ponctuel identifié au règlement graphique.

Les travaux de démolition, partielle ou non, ainsi que les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine identifié sont autorisées à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité du patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. Nonobstant les dispositions précitées, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

#### **8.5. Boisements linéaires à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement graphique repère les alignements d'arbres et de haies présents sur le territoire pour leur intérêt patrimonial et paysager, en zone urbaine, naturelle ou agricole.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un alignement boisé identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire en essence locale, à proximité immédiate de l'arbre abattu.

#### **8.6. Sentier de randonnée repéré au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement graphique repère un sentier de randonnée présent sur la commune à conserver.

#### **8.7. Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement graphique désigne un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

#### **8.8. Risques**

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques – Sécheresse valant servitude et annexé au PLU, approuvé en 2008. Toutes les parcelles sont couvertes par ce plan.

La commune est également soumise à un Plan des Surfaces Submersibles (PSS), valant servitude d'utilité publique et annexé au PLU, approuvé en 1951.

Des secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés sont repérés sur le règlement graphique, au titre de la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI) affinée.

# ZONE URBAINE



## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

### Caractère de la zone

La **zone urbaine « UA »** correspond au cœur de village aggloméré ancien. Elle est située au croisement des deux départementales (RD1 et RD87), et se prolonge historiquement sur la RD87. Sa vocation principale est d'accueillir de l'habitat, des services publics, administratifs et socio-culturels ainsi que des commerces, services et bureaux.

Le règlement vise à respecter à la fois les caractéristiques principales du village par une implantation majoritairement à l'alignement, mais pas seulement.

La zone UA est concernée en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation : « Réaménagement du cœur de village ».

La zone UA est concernée en partie par la zone inondable repérée sur le règlement graphique.

## THÈME UA1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### UA1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

### Conditions des autorisations :

**Les constructions autorisées le sont à la condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation quand elles existent.**

**Les constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail, d'activités de services et de restauration sont autorisées, à condition :**

- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- Qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour les habitations implantées sur les terrains limitrophes.

**Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées, à condition :**

- Qu'elles soient liées aux constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail autorisées ;
- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- Qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour les habitations implantées sur les terrains limitrophes ;
- Qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

## **UA1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

### **Sont interdits, y compris hors de la zone inondable :**

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les installations et travaux divers de type : piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garage collectif de caravanes, dépôt de véhicules et affouillement et exhaussement du sol non liés à une activité autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.

## **UA1.3. Conditions et interdictions des constructions, usages, affectations des sols et natures d'activités liées de la zone inondable**

**Dans toutes les zones inondables repérées sur le règlement graphique, toutes constructions et tous travaux doivent respecter les principes ci-dessous :**

- Les sous-sols sont interdits, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau ;
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau est interdit, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- L'implantation des bâtiments doit se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments

de surface limitée (inférieure à 200m<sup>2</sup>) qui ont une forme rectangle (par exemple dont la longueur est inférieure à 1.5 fois la largeur).

- Les parties de constructions ou installations situées au-dessous du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) doivent être réalisées de façon à ne pas être endommagées en cas de crue et à résister à la poussée ascendante des eaux ;
- Les cuves doivent être fixées et arrimées solidement ;
- Les équipements qui, pour des raisons fonctionnelles à justifier, ne peuvent pas être situés au-dessus de la côte de référence doivent être protégés par des dispositifs étanches ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve de positionner les margelles au niveau du terrain naturel et d'indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise de la piscine.
- Toute implantation nouvelle de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (gendarmerie, pompiers, PC de coordination de crise) est interdite.
- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions et travaux autorisés sont interdits.

**En zone d'aléa fort** (en rouge sur le règlement graphique) :

- Sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles autorisées ci-après :
  - Les extensions ou annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
    - D'être limitées à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> ;
    - De ne pas créer de logement nouveau.
  - Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable d'assainissement, de télécommunication)
  - Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement d'activités existantes, à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.
- Les constructions autorisées le sont à condition de :
  - Situer le 1<sup>er</sup> plancher au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues.

**En zone d'aléa faible à moyen** (en bleu sur le règlement graphique) :

- Sont interdites :
  - Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue ;
  - Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissements vulnérables qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ;
  - Toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination ;
  - Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.
- Les constructions autorisées le sont à condition de :
  - Situer le 1<sup>er</sup> plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

## THÈME UA2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UA2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol et surface de plancher

Non règlementées.

#### b. Implantation des constructions

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comportant plusieurs lots.

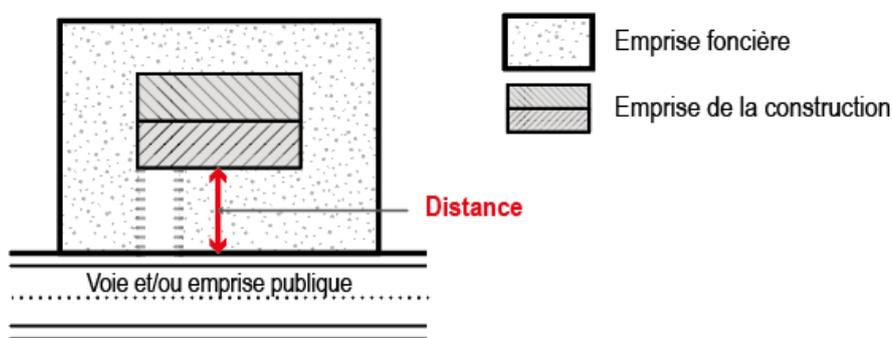
##### - Par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Elles peuvent également être implantées en retrait de l'alignement des voies avec automobiles sans que le retrait puisse être supérieur à 5 mètres si les deux constructions voisines sont déjà réalisées à l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les emprises publiques autres que les voies avec automobiles, c'est-à-dire les espaces publics sans voiture, les cheminements piétons – cycles isolés... s'il y a un retrait, il doit cependant être au minimum de 2 mètres ;
- Pour les aménagements et extensions inférieurs à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant de ces constructions, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;



- Par rapport aux limites séparatives :

**Sur une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie :**

- Lorsque la largeur sur rue de l'unité foncière est inférieure ou égale à 10 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée, côté rue, d'une limite séparative à l'autre.
- Lorsque la largeur sur rue de l'unité foncière est comprise entre 10 mètres et 20 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée, côté rue, sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation sur une seule limite séparative, la

distance à l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

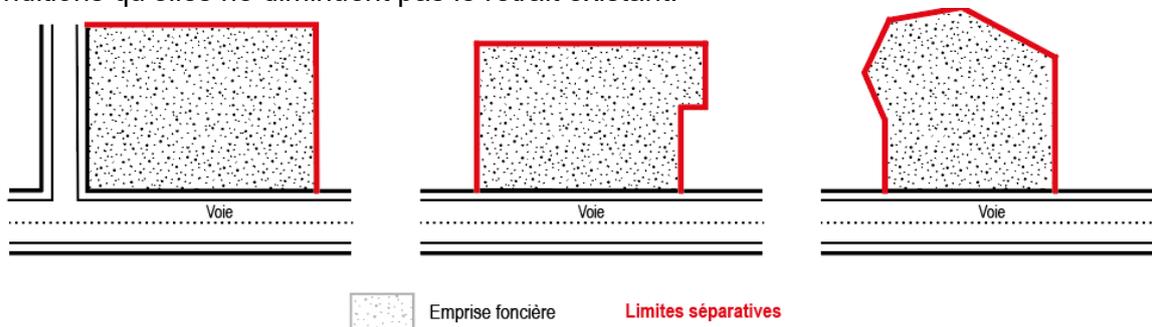
- Lorsque la largeur sur rue de l'unité foncière est supérieure ou égale à 20 mètres, toute construction nouvelle peut être implantée soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

**Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie :** toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toute construction nouvelle peut également être implantée en limite séparative à condition que :

- la hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrasse, ni 2,50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle, ni 4 mètres au faitage de cette toiture traditionnelle,
- la longueur cumulée des constructions annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres.

Des implantations autres que celles prévues peuvent être admises pour les aménagements et extensions inférieurs à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes, à conditions qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.



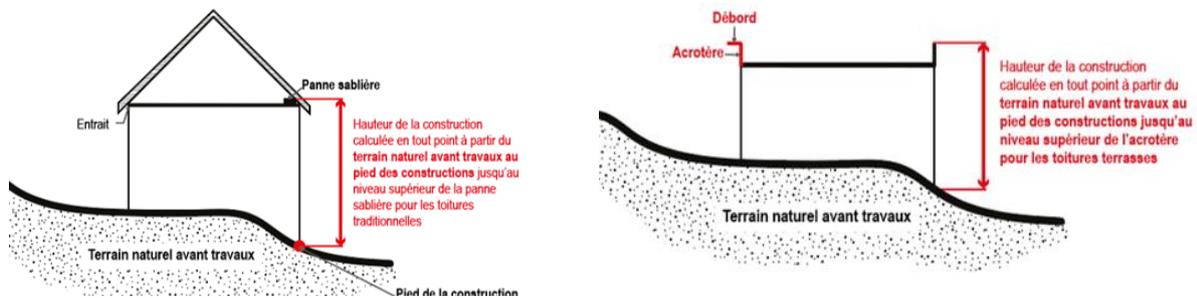
Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1.50 mètre, plages comprises.

### c. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 9 mètres.

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumises à cette règle.



## UA2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### - Aspect extérieur

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

### - Toitures

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 30 et 35%. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.

Dans tous les cas, ces tuiles seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexée au présent règlement. Aussi, les tuiles noires sont strictement interdites.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Les vérandas et panneaux solaires sont acceptés et sont considérés comme toitures en pente. Leur pente est comprise entre 30 et 120%.

### - Façades

Les façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et s'inspirant de la palette des matériaux annexée au présent règlement.

### - Menuiseries et ferronneries

Les menuiseries et ferronneries seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage environnant immédiat et s'inspirant de la palette des teintes annexée au présent règlement.

### - Clôtures

En limite séparative, la hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 mètre.

En limite d'emprise publique, les murs pleins construits ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au terrain naturel ; ils peuvent être surmontés de barreaudages ou grillages éventuellement doublés de haies vives sans toutefois dépasser une hauteur globale de 1,80 mètre.

Une dérogation est permise pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les clôtures existantes qui ne sont pas conformes avec les règles précédentes pourront être refaites à l'identique.

Les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits des deux côtés. En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées pour permettre la transparence hydraulique et sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre. Elles ne devront pas présenter de sous-bassement, ou alors situés au niveau du terrain naturel.

### UA2.3. Espaces verts et plantations

Les plantations existantes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront remplacées, de façon équivalente.

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit doivent être évitées.

### UA2.4. Stationnement

- **Stationnement automobile :**

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

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison de :

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
<b>Logement</b>	2 places de stationnement par nouveau logement (hors réhabilitation)
<i>Règle spécifique pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	1 place de stationnement par logement
<b>Hébergement</b>	1 place de stationnement pour deux chambres

- **Stationnement des vélos :**

Destination de la construction	Surface minimale à prévoir pour le stationnement des vélos
<b>Immeubles d'habitation</b>	0.75m <sup>2</sup> par logement créé

A noter que le nombre exigé de place de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

## THÈME UA3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### UA3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

#### b. Voiries

Les voies publiques et privées devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les voies desservant au moins 5 logements, il est exigé un aménagement mode doux (piéton) d'une largeur minimale de 1.50 mètre, exempt de tout obstacle.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou un cheminement piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération au reste de la zone ou une structuration progressive du quartier.

### UA3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### b. Assainissement des eaux usées :

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

#### c. Assainissement des eaux pluviales :

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à ses frais, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

#### d. Réseaux secs (électricité, téléphone et assimilés) :

Les réseaux techniques d'électricité et de téléphonie et tous les raccordements doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

### Caractère de la zone

La **zone urbaine « UB »** correspond aux extensions récentes et denses du cœur du village. Elles sont situées de part et d'autre de la RD1 et à proximité du Vieux Chemin de Launac. Elle a vocation à accueillir principalement des habitations, sous la forme de pavillonnaires et de petits collectifs relativement denses.

La zone UB est concernée en partie par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP n°1 – La Boère

La zone UB est concernée en partie par la zone inondable reportée sur le règlement graphique.

## THÈME UB1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### UB1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs			X
Autres activités des	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie	X		



secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

### Conditions des autorisations :

**Les constructions autorisées le sont à la condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation quand elles existent.**

**Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de services, de bureaux et de restauration sont autorisées, à condition :**

- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- Qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- Qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

**Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées, à condition :**

- Qu'elles soient liées aux constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail autorisées ;
- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- Qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour les habitations implantées sur les terrains limitrophes ;
- Qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

## **UB1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

### **Sont interdits, y compris hors de la zone inondable :**

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les installations et travaux divers de type : piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garage collectif de caravanes, dépôt de véhicules et affouillements et exhaussements du sol non liés à une activité autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.

## **UB1.3. Conditions et interdictions des constructions, usages, affectations des sols et natures d'activités liées de la zone inondable**

**Dans toutes les zones inondables repérées sur le règlement graphique, toutes constructions et tous travaux doivent respecter les principes ci-dessous :**

- Les sous-sols sont interdits, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau ;
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau est interdit, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- L'implantation des bâtiments doit se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments

- de surface limitée (inférieure à 200m<sup>2</sup>) qui ont une forme rectangle (par exemple dont la longueur est inférieure à 1.5 fois la largeur).
- Les parties de constructions ou installations situées au-dessous du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) doivent être réalisées de façon à ne pas être endommagées en cas de crue et à résister à la poussée ascendante des eaux ;
  - Les cuves doivent être fixées et arrimées solidement ;
  - Les équipements qui, pour des raisons fonctionnelles à justifier, ne peuvent pas être situés au-dessus de la côte de référence doivent être protégés par des dispositifs étanches ;
  - Les piscines sont autorisées sous réserve de positionner les margelles au niveau du terrain naturel et d'indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise de la piscine.
  - Toute implantation nouvelle de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (gendarmerie, pompiers, PC de coordination de crise) est interdite.
  - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions et travaux autorisés sont interdits.

**En zone d'aléa fort** (en rouge sur le règlement graphique) :

- Sont interdites toutes constructions et installations de quelques natures qu'elles soient, à l'exception de celles autorisées ci-après :
  - Les extensions ou annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
    - D'être limitées à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> ;
    - De ne pas créer de logement nouveau.
  - Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable d'assainissement, de télécommunication);
  - Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement d'activités existantes, à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.
- Les constructions autorisées le sont à condition de :
  - Situer le 1<sup>er</sup> plancher au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues.

**En zone d'aléa faible à moyen** (en bleu sur le règlement graphique) :

- Sont interdites :
  - Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existants qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue ;
  - Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissements vulnérables qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ;
  - Toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination ;
  - Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.
- Les constructions autorisées le sont à condition de :
  - Situer le 1<sup>er</sup> plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

## THÈME UB2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UB2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol et surface de plancher

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.

#### b. Implantation des constructions

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comportant plusieurs lots.

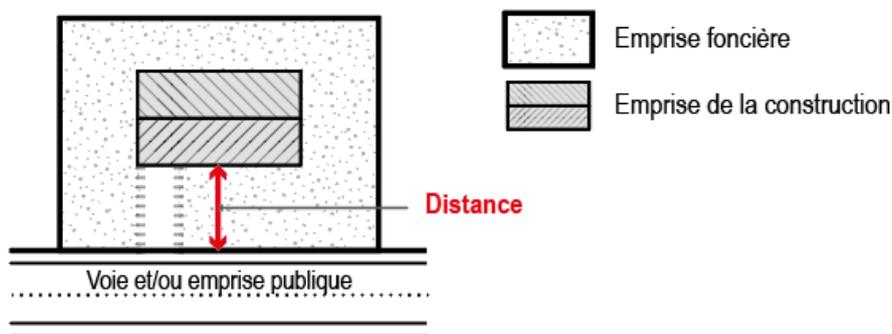
##### Par rapport aux emprises publiques et aux voies :

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

- 5 mètres de la limite d'emprise des routes départementales n°1 et n°87
- 3 mètres de la limite d'emprise des voies communales.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les emprises publiques autres que les voies avec automobiles, c'est-à-dire les espaces publics sans voiture, les cheminements piétons – cycles isolés... Le retrait doit cependant être au minimum de 2 mètres ;
- Pour les aménagements et extensions inférieurs à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant de ces constructions, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;



##### Par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres, hormis dans le secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation pour lequel l'implantation sur une ou deux limites séparatives est possible.

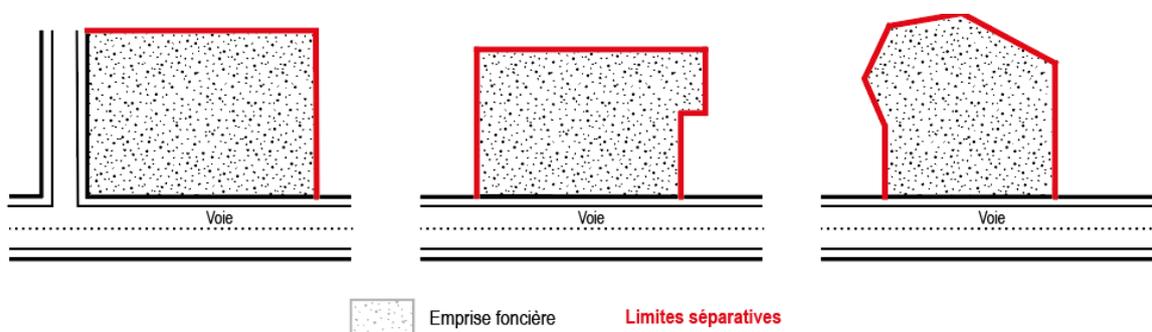
**L'implantation en limite séparative est possible pour les garages ou annexes à l'habitation, à condition que :**

- La hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrasse non accessible ou 2.50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle ou 4 mètres au sommet de la toiture traditionnelle ;

- La longueur cumulée des constructions annexes mesurée sur l'ensemble des limites séparatives n'excède pas 10 mètres.

Pour le secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'implantation des constructions en limite séparative latérale est aussi admise.

Des implantations autres que celles prévues peuvent être admises pour les aménagements et extensions inférieures à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.



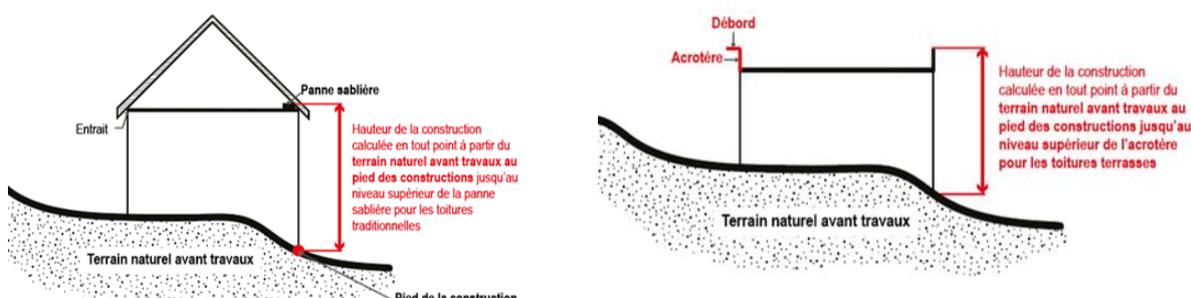
Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1.50 mètre, plages comprises.

### c. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 7 mètres.

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumises à cette règle.



## UB2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Aspect extérieur

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

#### **b. Toitures**

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 30 et 35%. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.

Dans tous les cas, ces tuiles seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les tuiles noires seront cependant autorisées.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les vérandas et panneaux solaires sont acceptés et sont considérés comme toitures en pente. Leur pente est comprise entre 30 et 120%.

#### **c. Façades**

Les façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage environnant immédiat et s'inspirant de la palette des matériaux annexée au présent règlement.

#### **d. Clôtures**

En limite séparative, la hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 mètre.

En limite d'emprise publique, les murs pleins construits ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0,70 mètre par rapport au terrain naturel ; ils peuvent être surmontés de barreaudages ou grillages éventuellement doublés de haies vives sans toutefois dépasser une hauteur globale de 1,80 mètre.

Les matériaux destinés à être recouverts par un enduit seront obligatoirement enduits des deux côtés.

En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées pour permettre la transparence hydraulique et sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre. Elles ne devront pas présenter de sous-bassement, ou alors situés au niveau du terrain naturel.

### **UB2.3. Espaces verts et plantations**

Les plantations existantes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront remplacées, de façon équivalente.

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit doivent être évitées.

Au moins 30% de chaque unité foncière doit être en espace de pleine terre.

## UB2.4. Stationnement

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

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison de :

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
<b>Logement</b>	2 places de stationnement par logement
<i>Règle spécifique pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	1 place de stationnement par logement
<b>Hébergement</b>	1 place de stationnement pour 2 chambres
<b>Artisanat, commerce de détail</b>	1 place de stationnement par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place de stationnement par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités de services</b>	1 place de stationnement par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place par chambre
<b>Bureau</b>	1 place de stationnement par 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôt</b>	1 place de stationnement pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher

- **Stationnement des vélos :**

Destination de la construction	Surface minimale à prévoir pour le stationnement des vélos
<b>Immeubles d'habitation</b>	0.75m <sup>2</sup> par logement créé
<b>Immeubles de bureaux</b>	1.5% de la surface de plancher

A noter que le nombre exigé de place de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

## THÈME UB3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### UB3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

#### b. Voiries

Les voies publiques et privées devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les voies desservant au moins 5 logements, il est exigé un aménagement mode doux (piéton) d'une largeur minimale de 1.50 mètre, exempt de tout obstacle.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou un cheminement piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération au reste de la zone ou une structuration progressive du quartier.

### UB3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### b. Assainissement des eaux usées :

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

#### c. Assainissement des eaux pluviales :

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

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à ses frais, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

**d. Réseaux secs (électricité, téléphone et assimilés) :**

Les réseaux et branchements sont réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone urbaine « UC » correspond aux habitations de type pavillonnaire relativement anciennes sur la commune. Elles sont situées à l'est du Vieux Chemin de Launac et de part et d'autre du Chemin de Goujon.

Cette zone a vocation à accueillir principalement de l'habitat pavillonnaire peu dense.

La zone UC est composée d'un **secteur UC1** qui correspond au lieu-dit du Goujon. Ce secteur est concerné, en partie, par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP n°5 – Le Goujon (UC1)

### THÈME UC1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### UC1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		



**Conditions des autorisations :**

Les constructions autorisées le sont à la condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation quand elles existent.

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services, de bureaux et de restauration sont autorisées, à condition :

- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- Qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- Qu'elles aient une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

**UC1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités****Sont interdits, y compris hors de la zone inondable :**

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les installations et travaux divers de type : piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garage collectif de caravanes, dépôt de véhicules et affouillements et exhaussements du sol non liés à une activité autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.

**UC1.3. Conditions et interdictions des constructions, usages, affectations des sols et natures d'activités liées de la zone inondable**

Dans **toutes les zones inondables** repérées sur le règlement graphique, toutes constructions et tous travaux doivent respecter les principes ci-dessous :

- **Sont interdits :**
  - o Les sous-sols, sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau ;
  - o Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).
- **Sont autorisés sous conditions :**
  - o L'implantation des bâtiments doit se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200m<sup>2</sup>) qui ont une forme rectangle (par exemple dont la longueur est inférieure à 1.5 fois la largeur).
  - o Les parties de constructions ou installations situées au-dessous du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) doivent être réalisées de façon à ne pas être endommagées en cas de crue et à résister à la poussée ascendante des eaux ;
  - o Les cuves doivent être fixées et arrimées solidement ;
  - o Les équipements qui, pour des raisons fonctionnelles à justifier, ne peuvent pas être situés au-dessus de la côte de référence doivent être protégés par des dispositifs étanches ;

- Les piscines sont autorisées sous réserve de positionner les margelles au niveau du terrain naturel et d'indiquer la position de l'ouvrage par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise de la piscine.
- Toute implantation nouvelle de constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (gendarmerie, pompier, PC de coordination de crise) est interdite.
- Les remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions et travaux autorisés sont interdits.

**En zone d'aléa fort** (en rouge sur le règlement graphique) :

- Sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles autorisées ci-après :
  - Les extensions ou annexes des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
    - D'être limitées à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> ;
    - De ne pas créer de logement nouveau.
  - Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable d'assainissement, de télécommunication) ;
  - Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement d'activités existantes, à savoir : locaux techniques, vestiaires et sanitaires.
- Les constructions autorisées le sont à condition de :
  - Situer le 1<sup>er</sup> plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

**En zone d'aléa faible à moyen** (en bleu sur le règlement graphique) :

- Sont interdites :
  - Toutes adaptations, modifications ou extensions, pour les constructions, installations et ouvrages existantes qui risquent d'augmenter la gêne à l'écoulement de la crue ;
  - Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement, quel que soit le niveau d'aléa ;
  - Toute création d'établissements sensibles ou extension de capacité importante d'un établissement sensible par construction, extension ou changement de destination ;
  - Toute reconstruction de biens sinistrés par une inondation.
- Les constructions autorisées le sont à condition de :
  - Situer le 1<sup>er</sup> plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

## THÈME UC2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UC2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol et surface de plancher

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de l'unité foncière en UC et 20% de l'unité foncière en UC1.

#### b. Implantation des constructions

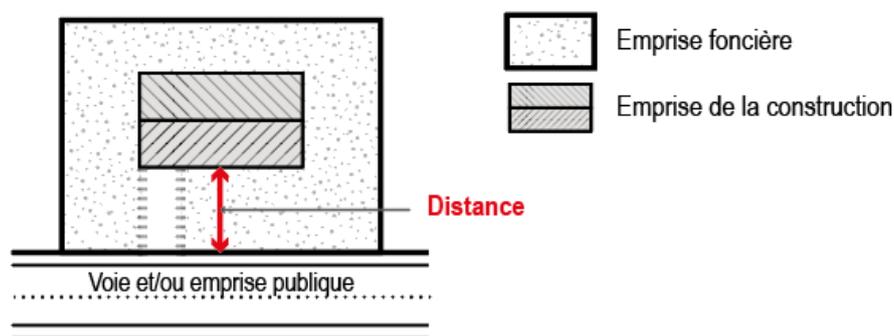
Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comportant plusieurs lots.

##### Par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies avec automobile.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les emprises publiques autres que les voies avec automobiles, c'est-à-dire les espaces publics sans voiture, les cheminements piétons – cycles isolés... Le retrait doit cependant être au minimum de 2 mètres ;
- Pour les aménagements et extensions inférieurs à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant de ces constructions, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;



##### Par rapport aux limites séparatives

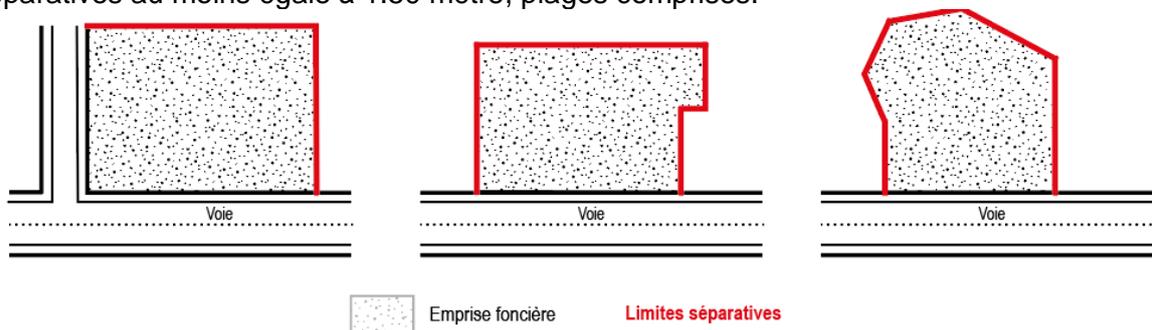
Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

##### **L'implantation en limite séparative est possible pour les garages ou annexes à l'habitation, à condition que :**

- La hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrace non accessible ou 2.50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle ou 4 mètres au sommet de la toiture traditionnelle ;
- La longueur cumulée des constructions annexes mesurée sur l'ensemble des limites séparatives n'excède pas 10 mètres.

Des implantations autres que celles prévues peuvent être admises pour les aménagements et extensions inférieurs à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1.50 mètre, plages comprises.

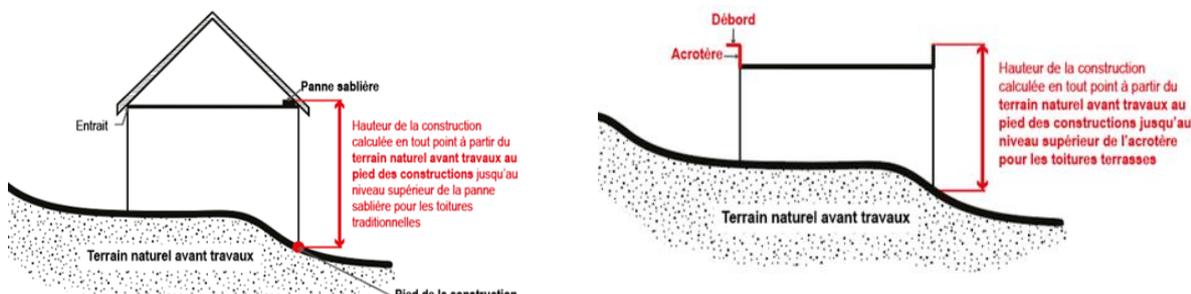


### c. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 7 mètres.

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumises à cette règle.



## UC2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Aspect extérieur

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

### **b. Toitures**

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 30 et 35%. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.

Dans tous les cas, ces tuiles seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les tuiles noires seront cependant autorisées.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les vérandas et panneaux solaires sont acceptés et sont considérés comme toitures en pente. Leur pente est comprise entre 30 et 120%.

### **c. Façades**

Les façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage environnant immédiat et s'inspirant de la palette des matériaux annexée au présent règlement.

### **d. Clôtures**

En limite séparative, la hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 mètre.

En limite d'emprise publique, les murs pleins construits ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0,70 mètre par rapport au terrain naturel ; ils peuvent être surmontés de barreaudages ou grillages éventuellement doublés de haies vives sans toutefois dépasser une hauteur globale de 1,50 mètre.

Les matériaux destinés à être recouverts par un enduit seront obligatoirement enduits des deux côtés.

En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées pour permettre la transparence hydraulique et sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre. Elles ne devront pas présenter de sous-bassement, ou alors situés au niveau du terrain naturel.

## **UC2.3. Espaces verts et plantations**

Les plantations existantes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront remplacées, de façon équivalente.

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit doivent être évitées.

Au moins 40% de chaque unité foncière doit être en espace de pleine terre en zone UC et au moins 60% dans le secteur UC1.

## UC2.4. Stationnement

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

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison de :

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
<b>Logement</b>	2 places de stationnement par logement
<i>Règle spécifique pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	1 place de stationnement par logement
<b>Hébergement</b>	1 place de stationnement pour 2 chambres
<b>Artisanat, commerce de détail</b>	1 place de stationnement par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place de stationnement par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités de services</b>	1 place de stationnement par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place par chambre
<b>Bureau</b>	1 place de stationnement par 40m <sup>2</sup> de surface de plancher

- **Stationnement des vélos :**

Destination de la construction	Surface minimale à prévoir pour le stationnement des vélos
<b>Immeubles d'habitation</b>	0.75m <sup>2</sup> par logement créé
<b>Immeubles de Bureaux</b>	1.5% de la surface de plancher

A noter que le nombre exigé de place de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

## THÈME UC3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### UC3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

#### b. Voiries

Les voies publiques ou privées devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Pour les voies desservant au moins 5 logements, il est exigé un aménagement mode doux (piéton) d'une largeur minimale de 1.50 mètre, exempt de tout obstacle.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou un cheminement piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération au reste de la zone ou une structuration progressive du quartier.

### UC3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### b. Assainissement des eaux usées :

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

#### c. Assainissement des eaux pluviales :

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

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à ses frais, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

**d. Réseaux secs (électricité, téléphone et assimilés) :**

Les réseaux et branchements sont réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

### Caractère de la zone

La **zone urbaine « UE »** correspond à l'accueil d'activités commerciales et de services. Le site concerné est la zone d'activités de Larcenne, en bordure de la RD1.

### THÈME UE1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### UE1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services (clientèle)			X
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		



### Conditions des autorisations :

#### Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées, à condition :

- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- Qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes ;
- Qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

### UE1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

#### Sont interdits :

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les installations et travaux divers de type : piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garage collectif de caravanes, dépôt de véhicules et affouillements et exhaussements du sol non liés à une activité autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.

## THÈME UE2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UE2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol et surface de plancher

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière.

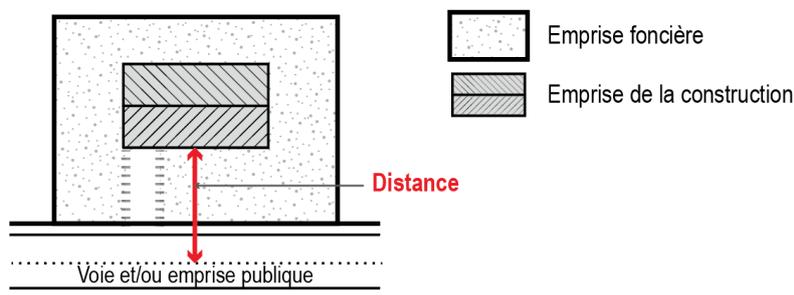
#### b. Implantation des constructions

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comportant plusieurs lots.

#### Par rapport aux emprises publiques et aux voies :

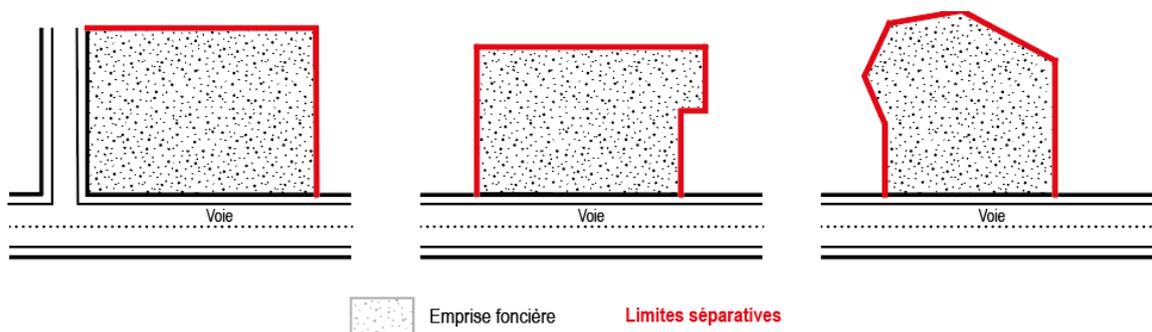
Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 20 mètres de l'axe de la Route Départementale n°1 ;
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies avec automobiles.



Par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

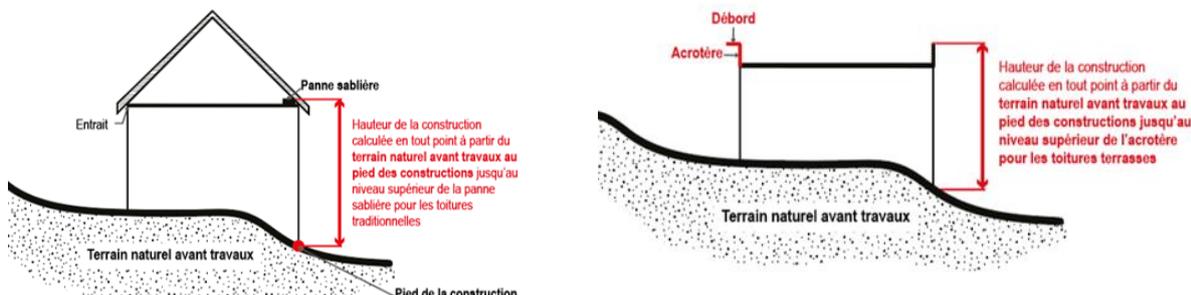
**c. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 9 mètres.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumises à cette règle.

**UE2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****a. Aspect extérieur**

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction

initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

#### **b. Toitures**

Les toitures pourront être :

- Soit en toitures-terrasses, accessibles ou pas ;
- Soit en toitures traditionnelles en tuiles de surface courbe avec une pente de couverture comprise entre 30 et 35% ;

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

#### **c. Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) est interdit.

Le béton peut être utilisé et laissé à nu, dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniement ou de restauration des volumes ou d'aménagement des constructions, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

Les façades ne pourront être de plus de trois couleurs différentes (hors enseignes). Il est demandé des décrochements pour les façades de plus de 30 mètres de long, avec utilisation de matériaux locaux sur une partie des façades (ex : briques).

#### **d. Clôtures**

En limite séparative, la hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 mètre.

En limite d'emprise publique, les murs pleins construits ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0.70 mètre par rapport au terrain naturel ; ils peuvent être surmontés de barreaudages ou grillages éventuellement doublés de haies vives sans toutefois dépasser une hauteur globale de 1,80 mètre.

Les matériaux destinés à être recouverts par un enduit seront obligatoirement enduits des deux côtés.

### **UE2.3. Espaces verts et plantations**

Les plantations existantes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront remplacées, de façon équivalente.

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit doivent être évitées.

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, à minimum, d'un arbre de haute tige de même variété pour quatre emplacements.

## UE2.4. Stationnement

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

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison de :

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
<b>Artisanat, commerce de détail</b>	1 place de stationnement par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place de stationnement par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Commerce de gros</b>	1 place de stationnement pour 200m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités de services</b>	1 place de stationnement par tranche de 20m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureau</b>	1 place de stationnement par 20m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Entrepôt</b>	1 place de stationnement pour 200m <sup>2</sup> de surface de plancher

- **Stationnement des vélos :**

Destination de la construction	Surface minimale à prévoir pour le stationnement des vélos
<b>Immeubles de bureaux</b>	1.5% de la surface de plancher

A noter que le nombre exigé de place de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

## THÈME UE3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### UE3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Tout nouvel accès direct sur la RD1 est interdit.

#### b. Voiries

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou un cheminement piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération au reste de la zone ou une structuration progressive du quartier.

### UE3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### b. Assainissement des eaux usées :

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

#### c. Assainissement des eaux pluviales :

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

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à ses frais, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

#### d. Réseaux secs (électricité, téléphone et assimilés) :

Les réseaux et branchements sont réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

# ZONE À URBANISER



## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU

### Caractère de la zone

La **zone à urbaniser « AU »** correspond aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation, exclusivement à destination de l'habitat.

Elle comprend un **secteur AU1**, relativement éloigné du cœur de village, sur Embarats.

Ces zones AU sont toutes concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui doivent être respectées. Sont repérées sur le territoire communal :

- L'OAP n°2 La Capélano (AU)
- L'OAP n°3 Encoulaou (AU)
- L'OAP n°4 Embarats (AU1)

### THÈME AU1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### AU1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs		X	
Autres activités des secteurs secondaire	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		



ou tertiaire	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les constructions autorisées le sont à la condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de chaque secteur (secteurs d'OAP n°3 et 4) ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (OAP n°2). Pour le secteur d'OAP n°4, les constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision pourront être aménagées en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## AU1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités

### Sont interdits, y compris hors de la zone inondable :

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les installations et travaux divers de type : piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garage collectif de caravanes, dépôt de véhicules et affouillements et exhaussements du sol non liés à une activité autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.

## THÈME AU2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### AU2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol et surface de plancher

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.

Dans le secteur AU1, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de l'unité foncière.

#### b. Implantation des constructions

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comportant plusieurs lots.

#### Par rapport aux emprises publiques et aux voies :

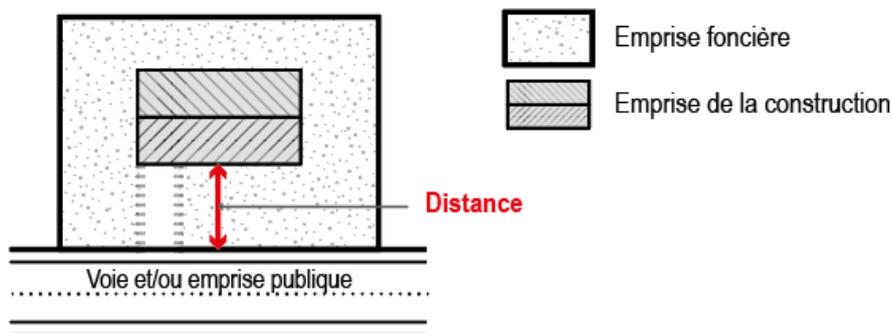
Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise des routes départementales n°1 et n°87
- 3 mètres de la limite d'emprise des voies communales.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les emprises publiques autres que les voies avec automobiles, c'est-à-dire les espaces publics sans voiture, les cheminements piétons – cycles isolés... Le retrait doit cependant être au minimum de 2 mètres ;

- Pour les aménagements et extensions inférieurs à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant de ces constructions, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;



### Par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée :

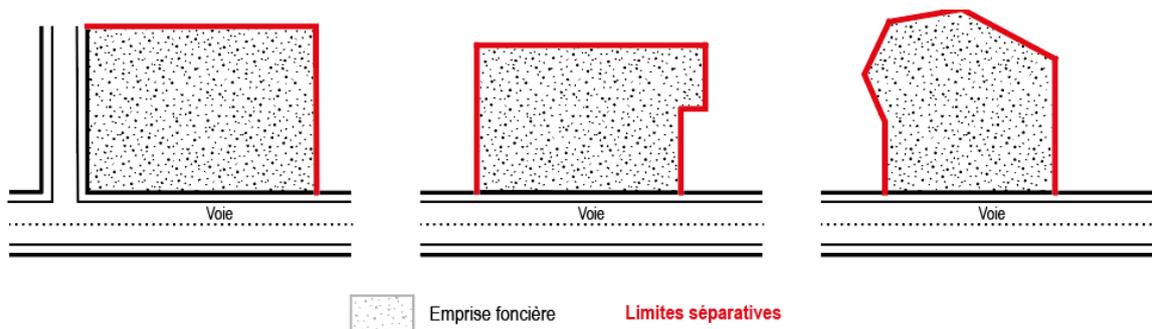
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Soit sur une limite séparative latérale et avec un retrait de l'autre limite au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**L'implantation en limite séparative est possible pour les garages ou annexes à l'habitation, à condition que :**

- La hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrasse non accessible ou 2.50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle ou 4 mètres au sommet de la toiture traditionnelle ;
- La longueur cumulée des constructions annexes mesurée sur l'ensemble des limites séparatives n'excède pas 10 mètres.

Des implantations autres que celles prévues peuvent être admises pour les aménagements et extensions inférieurs à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1.50 mètre, plages comprises.

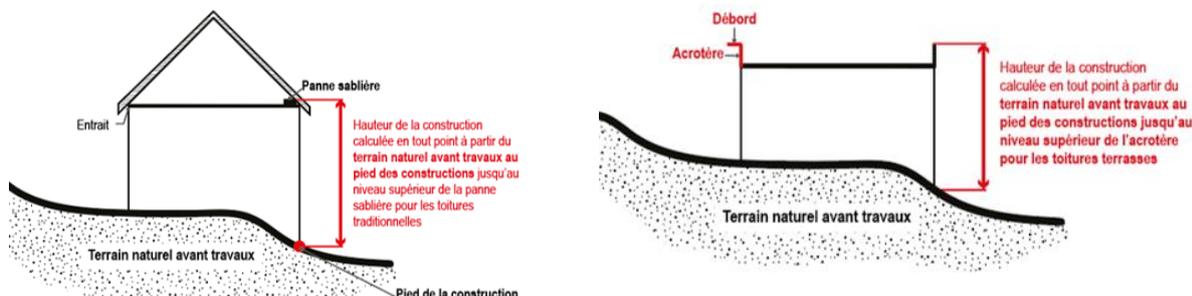


### c. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 7 mètres.

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumises à cette règle.



## AU2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Aspect extérieur

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

### b. Toitures

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 30 et 35%. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.

Dans tous les cas, ces tuiles seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage urbain environnant immédiat et compatible avec la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les tuiles noires seront cependant autorisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les vérandas et panneaux solaires sont acceptés et sont considérés comme toitures en pente. Leur pente est comprise entre 30 et 120%.

### c. Façades

Les façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage environnant immédiat et s'inspirant de la palette des matériaux annexée au présent règlement.

**d. Clôtures**

En limite séparative, la hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 mètre.

En limite d'emprise publique, les murs pleins construits ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0,70 mètre par rapport au terrain naturel ; ils peuvent être surmontés de barreaudages ou grillages éventuellement doublés de haies vives sans toutefois dépasser une hauteur globale de 1,50 mètre.

Les matériaux destinés à être recouverts par un enduit seront obligatoirement enduits des deux côtés.

**AU2.3. Espaces verts et plantations**

Les plantations existantes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront remplacées, de façon équivalente.

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit doivent être évitées.

En zone AU, au moins 30% de chaque unité foncière doit être en espace de pleine terre. Dans le secteur AU1, au moins 40% de chaque unité foncière doit être en espace de pleine terre.

**AU2.4. Stationnement**

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

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations seront réalisées en dehors des voies publiques à raison de :

Destination de la construction	Nombre de places minimum requis pour les véhicules motorisés
<b>Habitation</b> (logement et hébergement)	2 places de stationnement par logement
<i>Règle spécifique pour : les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	1 place de stationnement par logement
<b>Hébergement</b>	1 place de stationnement pour deux chambres

- **Stationnement des vélos :**

Destination de la construction	Surface minimale à prévoir pour le stationnement des vélos
Immeubles d'habitation	0.75m <sup>2</sup> par logement créé

A noter que le nombre exigé de place de stationnement doit être arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

## THÈME AU3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### AU3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

#### b. Voiries

Les voies publiques ou privées devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou un cheminement piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération au reste de la zone ou une structuration progressive du quartier.

## AU3.2. Desserte par les réseaux

### a. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### b. Assainissement des eaux usées :

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

### c. Assainissement des eaux pluviales :

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

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à ses frais, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

### d. Réseaux secs (électricité, téléphone et assimilés) :

Les réseaux et branchements sont réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUP

### Caractère de la zone

La zone à urbaniser « AUp » est destinée à l'accueil d'équipements nouveaux dans le cœur de village, en face de l'école.

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- OAP 6 Encoulaou

### THÈME AUP1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### AUp1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	<i>Toutes sous-destinations confondues</i>	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	<i>Toutes sous-destinations confondues</i>	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Toutes sous-destinations confondues</i>	X		

**Conditions des autorisations :**

Les constructions autorisées le sont à la condition de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'OAP.

**AUp1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités****Sont interdits :**

- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les installations et travaux divers de type : piste de karting, parc d'attraction, stands de tir, garage collectif de caravanes, dépôt de véhicules et affouillements et exhaussements du sol non liés à une activité autorisée et ne répondant pas à un impératif technique.

## THÈME AUP2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

**AUp2.1. Volumétrie et implantation des constructions****a. Emprise au sol et surface de plancher**

Non réglementées.

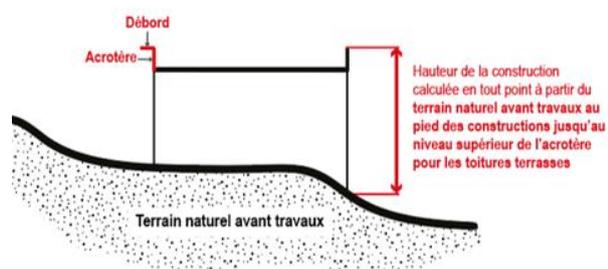
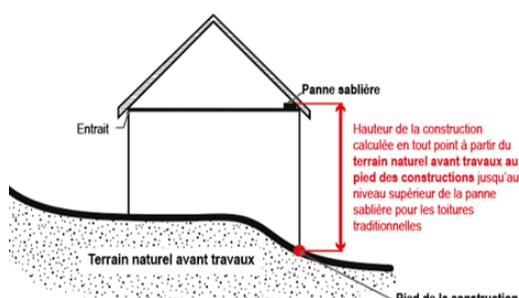
**b. Implantation des constructions**

Non réglementée.

**c. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 9 mètres.



## AUp2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Aspect extérieur

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

### b. Toitures

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 30 et 35%. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

Les vérandas et panneaux solaires sont acceptés et sont considérés comme toitures en pente. Leur pente est comprise entre 30 et 120%.

### c. Façades

Les façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage environnant immédiat et s'inspirant de la palette des matériaux annexée au présent règlement.

### d. Clôtures

En limite séparative, la hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 mètre.

En limite d'emprise publique, les murs pleins construits ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0,70 mètre par rapport au terrain naturel ; ils peuvent être surmontés de barreaudages ou grillages éventuellement doublés de haies vives sans toutefois dépasser une hauteur globale de 1,80 mètre.

Les matériaux destinés à être recouverts seront obligatoirement enduits des deux côtés.

## AUp2.3. Espaces verts et plantations

Les plantations existantes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront remplacées, de façon équivalente.

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit doivent être évitées.

## AUp2.3. Stationnement

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

Le stationnement lié aux constructions à destination d'équipements collectifs et d'intérêt public est à déterminer en fonction de leur nature, localisation et fonctionnement.

## THÈME AU3P : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### **AUp3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **a. Accès**

Les accès devront respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

#### **b. Voiries**

Les voies publiques ou privées devront respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères puisse faire demi-tour.

### **AU3.2. Desserte par les réseaux**

#### **a. Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **b. Assainissement des eaux usées :**

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

#### **c. Assainissement des eaux pluviales :**

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

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à ses frais, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

**d. Réseaux secs (électricité, téléphone et assimilés) :**

Les réseaux et branchements sont réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU0

### Caractère de la zone

La zone à urbaniser « AU0 » est fermée à l'urbanisation car les terrains sont insuffisamment desservis par les réseaux et équipements à proximité. Elle est destinée à l'accueil de la fonction résidentielle principalement.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution ultérieure du PLU.

### THÈME AU0 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### AU01.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		



**Conditions des autorisations :**

**Les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées**, à condition qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes AU02 et AU03.

**AU01.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

Tous les usages et affectations des sols sont interdits sauf :

- Ceux qui sont nécessaires aux **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ;

**THÈME AU02 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****AU02 .1. Volumétrie et implantation des constructions****a. Emprise au sol et surface de plancher**

L'**extension** des constructions à destination d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 30% en plus de la surface de plancher existante.

L'emprise au sol totale des constructions d'habitations existantes et de leurs extensions doit être de 200m<sup>2</sup> maximum.

Les **annexes** non accolées des constructions à destination d'habitations (hors piscine) doivent être d'une surface de plancher totale de 50m<sup>2</sup> au maximum. L'emprise au sol totale des annexes aux habitations est fixée à 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 60m<sup>2</sup> pour le bassin (hors plages).

**b. Implantation des constructions<sup>1</sup>**

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comportant plusieurs lots.

**Implantation des constructions par rapport à l'emprise publique et aux voies :**

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

- 5 mètres de la limite d'emprise des routes départementales n°1 et n°87
- 3 mètres de la limite d'emprise des voies communales.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les emprises publiques autres que les voies avec automobiles, c'est-à-dire les espaces publics sans voiture, les cheminements piétons – cycles isolés... Le retrait doit cependant être au minimum de 2 mètres ;
- Pour les aménagements et extensions inférieurs à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant de ces constructions, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

---

<sup>1</sup> Voir schémas dans le lexique

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**L'implantation en limite séparative est possible pour les garages ou annexes à l'habitation, à condition que :**

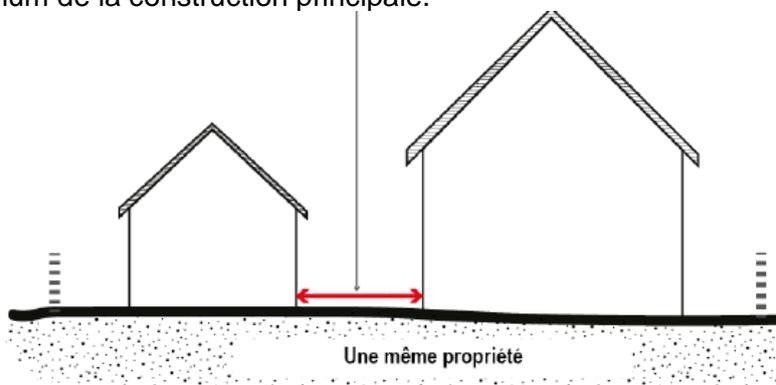
- La hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrasse non accessible ou 2.50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle ou 4 mètres au sommet de la toiture traditionnelle ;
- La longueur cumulée des constructions annexes mesurée sur l'ensemble des limites séparatives n'excède pas 10 mètres.

Des implantations autres que celles prévues peuvent être admises pour les aménagements et extensions inférieures à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

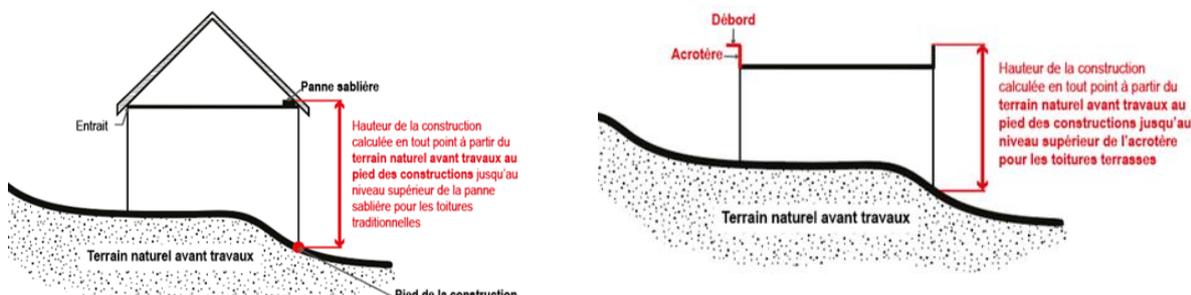
Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1.50 mètre, plages comprises.

**Implantation des annexes par rapport aux constructions d'habitations :**

Les annexes des habitations, piscines y compris, doivent être implantées à une distance de 30 mètres maximum de la construction principale.

**c. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.



**Pour les annexes et extensions des constructions existantes à destination d'habitation :**

- Les annexes doivent être d'un seul niveau, avec une hauteur maximale de 4 mètres.
- Les extensions doivent être au maximum de la même hauteur que la construction d'habitation existante.

La hauteur n'est pas fixée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques.

## AU02.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Aspect extérieur

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

### b. Toitures

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les vérandas et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente dans le calcul. Leur pente est comprise entre 30 et 120 %.

### c. Façades

Les façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage environnant immédiat et s'inspirant de la palette des matériaux annexée au présent règlement.

### d. Clôtures

En limite séparative, la hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 mètre.

En limite d'emprise publique façade sur rue, les murs pleins construits ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0,70 mètre par rapport au terrain naturel ; ils peuvent être surmontés de barreaudages ou grillages éventuellement doublés de haies vives sans toutefois dépasser une hauteur globale de 1,80 mètre.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont obligatoirement enduits.

## AU02.3. Espaces verts et plantations

Les arbres de hautes tiges isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes.

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit doivent être évitées.

## AU02.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation sur l'unité foncière même.

# THÈME AU03 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## AU03.1. Desserte par les voies publiques ou privées

### a. 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 fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

### b. Voiries

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou un cheminement piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération au reste de la zone ou une structuration progressive du quartier.

## AU03.2. Desserte par les réseaux

### a. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### b. Assainissement des eaux usées :

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

### c. Assainissement des eaux pluviales :

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

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à ses frais, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

**d. Réseaux secs (électricité, téléphone et assimilés) :**

Les réseaux et branchements sont réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AUE0

### Caractère de la zone

La zone à urbaniser « AUE0 » correspond à une zone fermée à l'urbanisation destinée à l'accueil d'activités économiques. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU une fois que l'OAP n°3 sera réalisée et permettra d'accéder à la zone AUE0 sans créer de nouvel accès sur la RD1.

### THÈME AUE01 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### AUE01.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
Entrepôt		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition		X		



### Conditions des autorisations :

**Les annexes et extensions des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail existantes à la date d'approbation du PLU** sont autorisées, à condition qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes AUe02 et AUe03.

### **AUe01.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

Tous les usages et affectations des sols sont interdits sauf :

- Ceux qui sont nécessaires aux **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ;

## THÈME AUe02 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### **AUe02.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol et surface de plancher**

L'**extension** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

**Les annexes** non accolées aux constructions à destination d'activités économiques sont autorisées, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'emprise au sol totale des constructions (extensions et annexes comprises) ne doit pas dépasser 400m<sup>2</sup>.

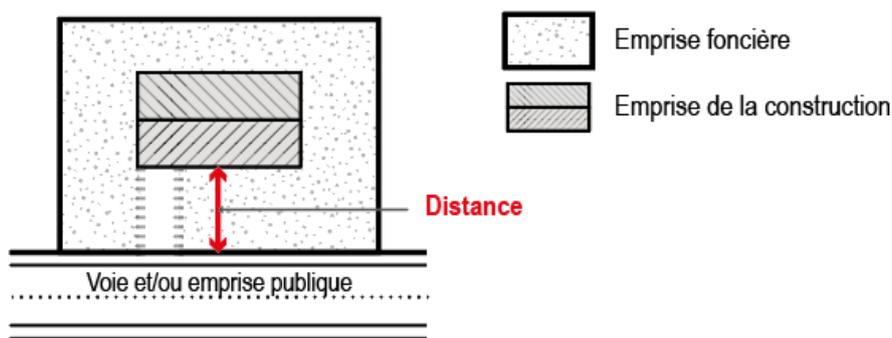
#### **b. Implantation des constructions**

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comportant plusieurs lots.

#### Par rapport aux emprises publiques et aux voies :

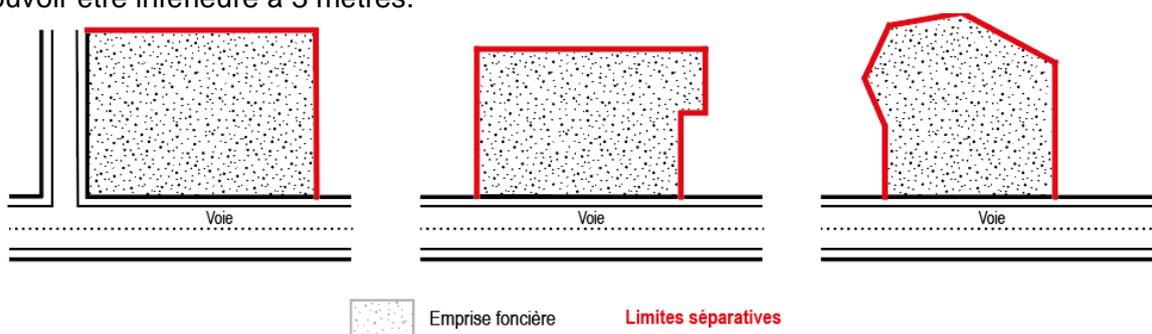
Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 20 mètres de la limite d'emprise de la Route Départementale n°1 ;
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies avec automobiles.



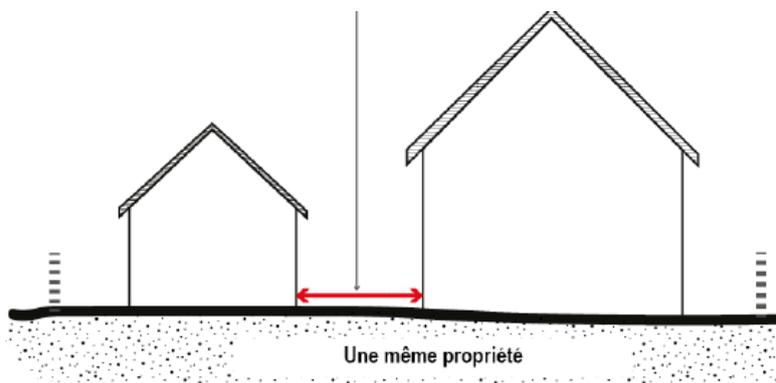
#### Par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



#### Par rapport aux constructions existantes :

Les annexes des constructions existantes doivent être implantées à une distance de 30 mètres maximum de la construction principale.



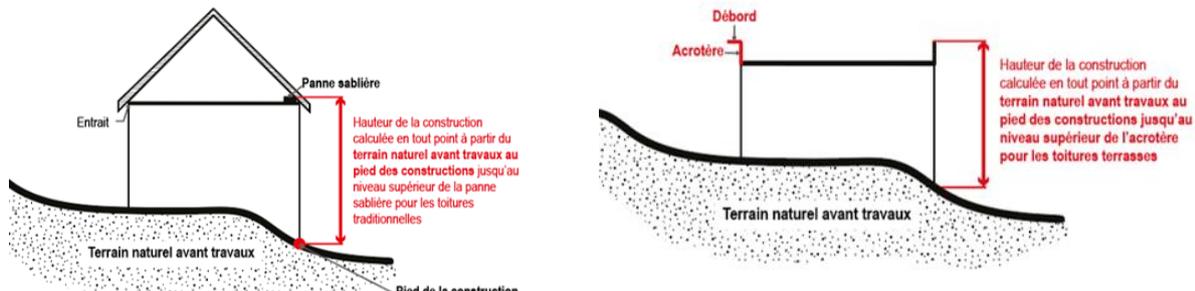
#### **c. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 9 mètres.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

Les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics ne sont pas soumises à cette règle.



## AUe02.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Aspect extérieur

En aucun cas les constructions et installations ne doivent, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

### b. Toitures

Les toitures pourront être :

- Soit en toitures-terrasses, accessibles ou pas ;
- Soit en toitures traditionnelles en tuiles de surface courbe avec une pente de couverture comprise entre 30 et 35% ;

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante et à la date d'approbation du présent PLU ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

Les panneaux solaires sont acceptés et sont considérés comme toitures en pente. Leur pente est comprise entre 30 et 120%.

### c. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) est interdit.

Le béton peut être utilisé et laissé à nu, dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

A l'occasion de tout projet d'édification, d'extension, de remaniement ou de restauration des volumes ou d'aménagement des constructions, l'harmonisation des façades nouvelles avec

les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain.

#### **d. Clôtures**

En limite séparative, la hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 mètre.

En limite d'emprise publique, les murs pleins construits ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0.7 mètre par rapport au terrain naturel ; ils peuvent être surmontés de barreaudages ou grillages éventuellement doublés de haies vives sans toutefois dépasser une hauteur globale de 1,80 mètre.

Les matériaux destinés à être recouverts par un enduit seront obligatoirement enduits des deux côtés.

### **AUe02.3. Espaces verts et plantations**

Les plantations existantes seront conservées. Dans le cas contraire, elles seront remplacées, de façon équivalente.

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit doivent être évitées.

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, à minimum, d'un arbre de haute tige de même variété pour quatre emplacements.

### **AUe02.4. Stationnement**

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

## **THÈME AUE03 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **AUe03.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **a. Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Tout nouvel accès direct sur la RD1 est interdit.

#### **b. Voiries**

Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou un cheminement piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération au reste de la zone ou une structuration progressive du quartier.

### **AUe03.2. Desserte par les réseaux**

#### **a. Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **b. Assainissement des eaux usées :**

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

#### **c. Assainissement des eaux pluviales :**

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

Le constructeur ou l'aménageur devra réaliser sur son terrain et à ses frais, les dispositifs adaptés et dimensionnés permettant l'infiltration, la rétention ou l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau collecteur.

#### **d. Réseaux secs (électricité, téléphone et assimilés) :**

Les réseaux et branchements sont réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

# ZONE AGRICOLE



## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone agricole « A » couvre les espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

Elle englobe les sièges d'exploitation agricole et également des constructions d'habitations isolées existantes.

Elle est en partie couverte par la zone inondable.

### THÈME A1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### A1.1. Destinations et sous destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	<i>Toutes sous-destinations confondues</i>	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Toutes sous-destinations confondues</i>	X		

#### Conditions des autorisations :

Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques sont autorisées, à condition :

- Qu'elles ne soient incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle est implantée ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les constructions à usage d'habitation**, à condition :

- Qu'elles soient indispensables à l'activité agricole et forestière ;
- Que l'habitation soit localisée à proximité des bâtiments d'exploitation, c'est-à-dire à une distance maximale de 30 mètres ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement graphique vers la destination hébergement touristique**, à condition :

- Qu'il ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière dans laquelle elle est implantée ;
- Que la desserte existante par des équipements soit satisfaisante et le permette.

**Les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées**, à condition qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes A2 et A3.

## **A1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

**Sont interdits :**

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activités ;
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ;
- Le défrichement des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et des boisements linéaires au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui sont identifiés sur le règlement graphique ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique

## **A1.3. Conditions et interdictions des constructions, usages, affectations des sols et natures d'activités liées de la zone inondable**

Dans **toutes les zones inondables** repérées sur le règlement graphique, toutes constructions et toutes installations sont interdites, à l'exception de celles autorisées ci-après.

**En zone d'aléa fort** (en rouge sur le règlement graphique) :

- **Sont autorisées sous conditions :**
  - o Les serres tunnels, à condition :
    - D'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
    - De permettre la transparence hydraulique ;
    - De les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
  - o Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
    - D'être limitées à une emprise au sol supplémentaire de 20m<sup>2</sup>, autorisée une seule fois à compter de l'approbation du PLU
    - De ne pas créer de logements nouveaux.

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication...)

**En zone d'aléa faible à moyen** (en bleu sur le règlement graphique) :

- **Sont autorisées sous conditions** :

- Les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes **nécessaires à l'exploitation agricole**.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de leur emprise.
- L'extension des bâtiments de sports et de loisirs, dans la limite de 20% de leur emprise au sol, autorisée une seule fois à compter de l'approbation du PLU.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-11 2° dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## **THÈME A2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **A2 .1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol et surface de plancher**

L'**extension** des constructions à destination d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 30% en plus de la surface de plancher existante. L'emprise au sol totale des constructions d'habitations existantes et de leurs extensions doit être de 200m<sup>2</sup> maximum.

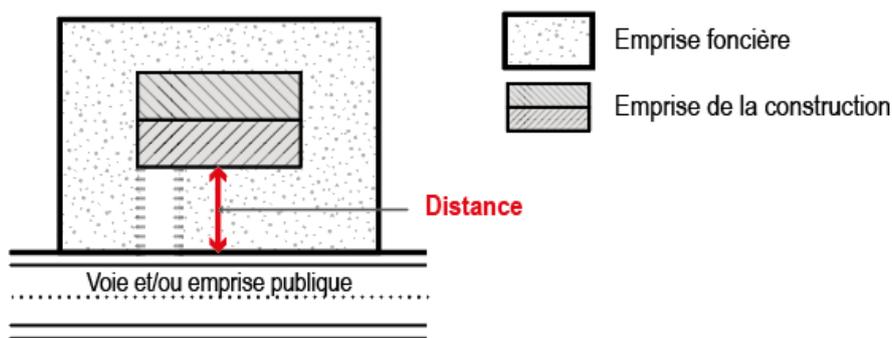
Les **annexes** non accolées des constructions à destination d'habitations (hors piscine) doivent être d'une surface de plancher totale de 50m<sup>2</sup> au maximum. L'emprise au sol totale des annexes aux habitations est fixée à 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 60m<sup>2</sup> pour le bassin (hors plages).

#### **b. Implantation des constructions**

**Implantation des constructions agricoles par rapport à l'emprise publique et aux voies :**

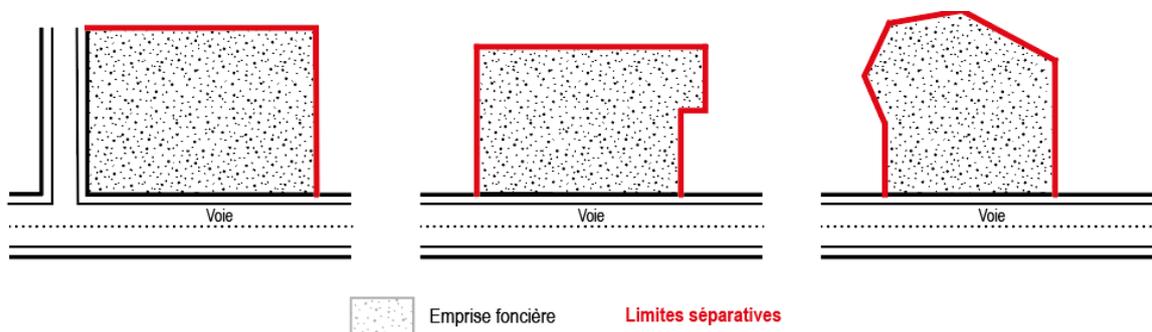
- Au moins égale à 25 mètres de l'axe des voies



### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

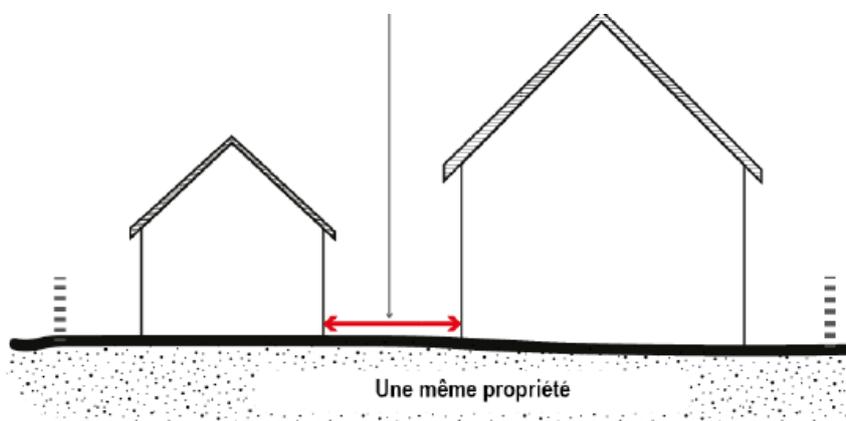
Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Un retrait différent est autorisé pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition que cela ne diminue pas le retrait existant entre les constructions et les limites séparatives.



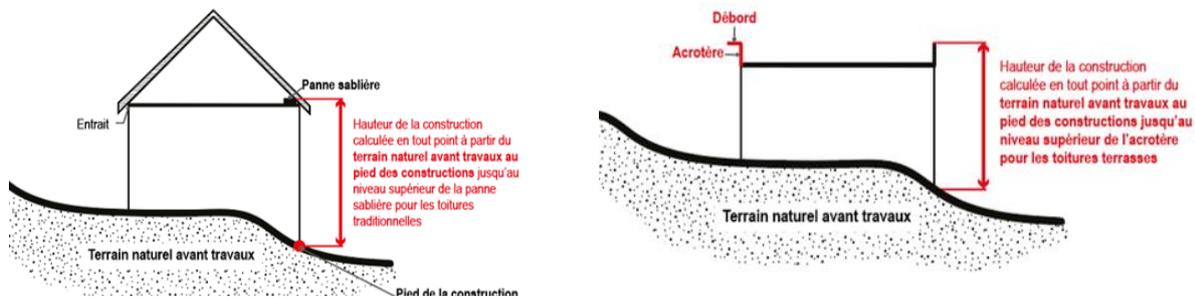
### Implantation des annexes par rapport aux constructions d'habitations :

Les annexes des habitations, piscines y compris, doivent être implantées à une distance de 30 mètres maximum de la construction principale.



#### c. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.



La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- **Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière** : 12 mètres.
- **Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation** : 7 mètres
- **Pour les annexes et extensions des constructions nouvelles et existantes à destination d'habitation** :
  - o Les annexes doivent être d'un seul niveau, avec une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage.
  - o Les extensions doivent être au maximum de la même hauteur que la construction d'habitation existante.
- **Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques** : des hauteurs différentes peuvent être admises.

## A2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Aspect extérieur

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

### b. Toitures

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 30 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les toitures - terrasses, sont autorisées pour les constructions d'habitation à condition d'être végétalisées.

Les vérandas et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente dans le calcul. Leur pente est comprise entre 30 et 120 %.

**Pour les constructions agricoles :**

Les toitures mono-pentes et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments de plus de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**c. Façades**

Les façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage environnant immédiat et s'inspirant de la palette des matériaux annexée au présent règlement.

**d. Clôtures**

En limite séparative, la hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 mètre.

En limite d'emprise publique façade sur rue, les murs pleins construits ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0,70 mètre par rapport au terrain naturel ; ils peuvent être surmontés de barreaudages ou grillages éventuellement doublés de haies vives sans toutefois dépasser une hauteur globale de 1,80 mètre.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont obligatoirement enduits.

En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées pour permettre la transparence hydraulique et sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre. Elles ne devront pas présenter de sous-bassement, ou alors situés au niveau du terrain naturel.

**A2.3. Espaces verts et plantations**

Les arbres de hautes tiges isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes.

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit doivent être évitées.

**A2.4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation sur l'unité foncière même.

**THÈME A3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****A3.1. Desserte par les voies publiques ou privées****a. Accès**

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

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

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

Toute opération ne doit pas engendrer plus d'un accès sur les voies publiques.

#### **b. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Tout nouvel accès sur la RD n°1 est interdit.

### **A3.2. Desserte par les réseaux**

#### **a. Eau potable :**

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

#### **b. Assainissement des eaux usées :**

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera demandé.

#### **c. Assainissement des eaux pluviales :**

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

#### **d. Réseaux secs :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR AS

### Caractère de la zone

**Le secteur « As »** couvre des terrains ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics, en lien avec une activité sportive. Il s'agit d'un STECAL, couvert par la zone inondable.

### THÈME AS1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### As1.1. Destinations et sous destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Toutes sous-destinations confondues	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Toutes sous-destinations confondues	X		
Commerce et activités de service	Toutes sous-destinations confondues	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles,		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Toutes sous-destinations confondues	X		

**Conditions des autorisations :**

**Les constructions à destination d'équipements sportifs sont autorisées**, à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Qu'elles soient liées à l'activité sportive présente à proximité ;
- Qu'il s'agisse de la démolition – reconstruction des constructions existantes ;
- Qu'il s'agisse d'une extension qui n'augmente pas l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, et qui est réalisée en une seule fois et dans l'ombre hydraulique de la construction existante ;
- Qu'elles soient disposées dans le sens d'écoulement des eaux ;
- Qu'elles présentent un premier plancher situé au-dessus des PHEC, à minima 124,5 NGF, à moins d'impossibilité fonctionnelle dûment justifiée qui impliquera la construction d'un niveau refuge adapté.
- Que les équipements sensibles soient au-dessus des PHEC ou protégés par tout dispositif assurant l'étanchéité et munis d'un dispositif de mise hors-service automatique.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication...) sont également autorisées.

**As1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités****Sont interdits :**

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.

**Sont autorisés sous condition :**

- L'aménagement d'un parking sur le site, à condition qu'il reste au niveau du terrain naturel avec un revêtement perméable.

**THÈME AS2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****As2 .1. Volumétrie et implantation des constructions****a. Emprise au sol et surface de plancher**

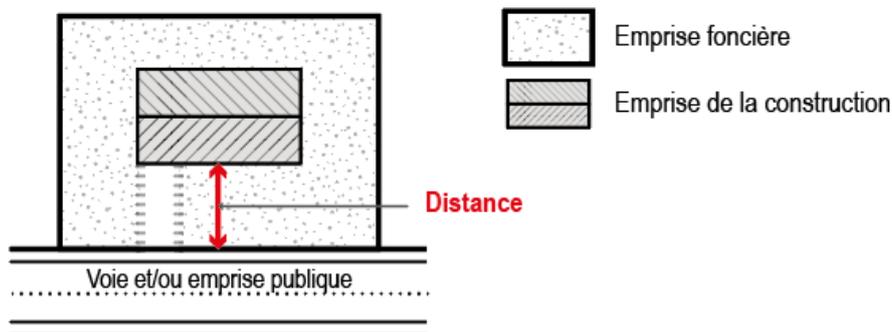
**L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser, au total, 400 m<sup>2</sup>.**

La surface de plancher maximale autorisée sur la zone est de 400 m<sup>2</sup>.

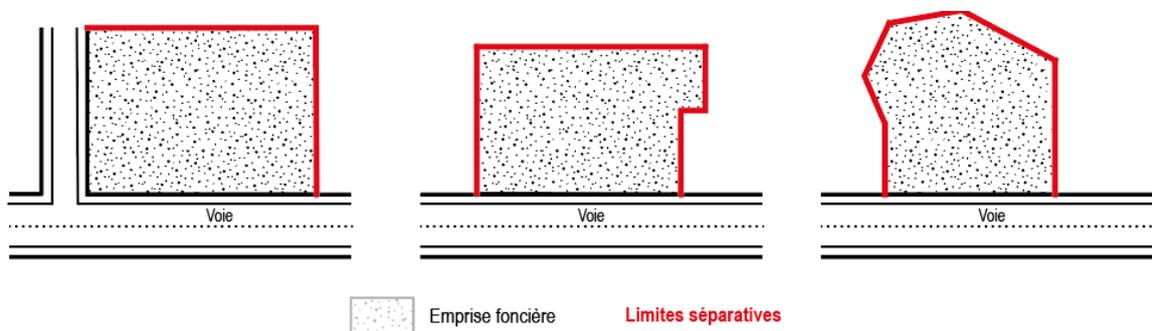
L'emprise au sol des extensions ne dépassera pas 20% de la construction existante.

## b. Implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport à l'emprise publique et aux voies :  
Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise du Chemin du Canton.

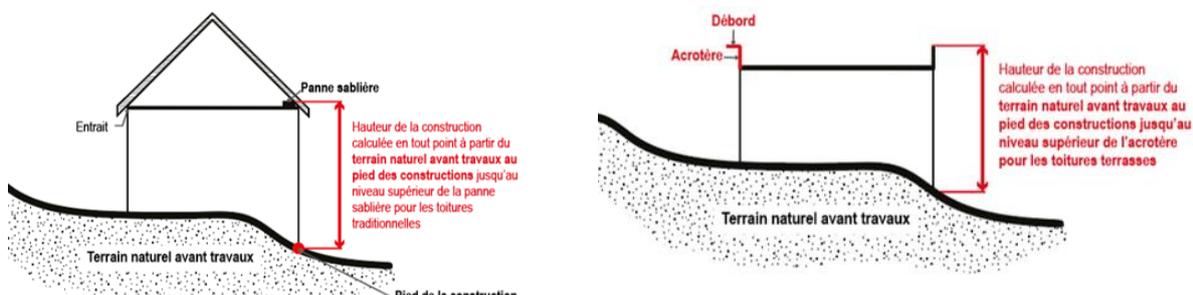


- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :  
Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.



## c. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.



La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.

## As2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Aspect extérieur

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Des matériaux de constructions les moins vulnérables à l'eau devront être utilisés pour les constructions sous les PHEC.

#### **b. Toitures**

Non règlementées.

#### **c. Clôtures**

En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées et limitées à une hauteur de 1,50 mètre. Elles ne devront pas présenter de sous-bassement, ou alors situés au niveau du terrain naturel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont obligatoirement enduits.

### **As2.3. Espaces verts et plantations**

Les arbres de hautes tiges isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes.

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit doivent être évitées.

### **As2.4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation sur l'unité foncière même.

Le stationnement à créer pour les besoins de la zone devra être traité avec un revêtement perméable et se situer au niveau du terrain naturel.

## **THÈME AS3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **As3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **a. Accès**

Un seul accès pour les véhicules pourra être créé sur le Chemin du Canton et un accès piéton différent pourra être aménagé en plus de celui pour les véhicules.

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

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

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

Toute opération ne doit pas engendrer plus d'un accès sur les voies publiques.

#### **b. Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **As3.2. Desserte par les réseaux**

#### **a. Eau potable :**

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

#### **b. Assainissement des eaux usées :**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

#### **c. Assainissement des eaux pluviales :**

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

#### **d. Réseaux secs :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

# ZONE NATURELLE



## RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone naturelle « N » correspond à divers espaces naturels et notamment les rives de la Save et des ruisseaux de Larcenne et de Méjanès. Les espaces boisés sont également couverts par cette zone naturelle. Elle englobe également des habitations isolées existantes, comme c'est le cas au Goujon.

La zone N est en partie couverte par la zone inondable.

### THÈME N1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### N1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	<i>Toutes sous-destinations confondues</i>	X		
Commerce et activités de service	<i>Toutes sous-destinations confondues</i>	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Toutes sous-destinations confondues</i>	X		

### Conditions des autorisations :

**Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques** à condition :

- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement existant ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les annexes et extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées**, à condition qu'elles respectent les règles listées dans les thèmes N2 et N3.

### **N1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

#### **Sont interdits :**

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activités ;
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ;
- Le défrichement des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et des boisements linéaires au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui sont identifiés sur le règlement graphique ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique

### **N1.3. Conditions et interdictions des constructions, usages, affectations des sols et natures d'activité liées de la zone inondable**

Dans toutes les zones inondables repérées sur le règlement graphique, toutes constructions et toutes installations sont interdites, à l'exception de celles autorisées ci-après.

#### **En zone d'aléa fort** (en rouge sur le règlement graphique) :

- Sont autorisées sous conditions :
  - o Les serres tunnels, à condition :
    - D'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
    - De permettre la transparence hydraulique ;
    - De les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
  - o Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
    - D'être limitées à une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> et autoriser une seule fois à compter de l'approbation du PLU ;
    - De ne pas créer de logements nouveaux.
  - o Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation d'eau potable, d'assainissement, de télécommunication...)

#### **En zone d'aléa faible à moyen** (en bleu sur le règlement graphique) :

- Sont autorisées sous conditions :

- Les nouvelles constructions, les changements de destination et les extensions des constructions existantes **nécessaires à l'exploitation agricole**.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de leur emprise.
- L'extension des bâtiments de sports et de loisirs, dans la limite de 20% de leur emprise au sol, autorisée une seule fois à compter de l'approbation du PLU.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-11 2° dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## THÈME N2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### N2 .1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol et surface de plancher

L'**extension** des constructions à destination d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 30% en plus de la surface de plancher existante. L'emprise au sol totale des constructions d'habitations existantes et de leurs extensions doit être de 200m<sup>2</sup> maximum.

Les **annexes** non accolées des constructions à destination d'habitation (hors piscine) doivent être d'une surface de plancher totale de 50m<sup>2</sup> au maximum. L'emprise au sol totale des annexes aux habitations est fixée à 50m<sup>2</sup>. L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 60m<sup>2</sup> pour le bassin (hors plages).

#### b. Implantation des constructions<sup>2</sup>

**Implantation des constructions par rapport à l'emprise publique et aux voies :**  
Non réglementée.

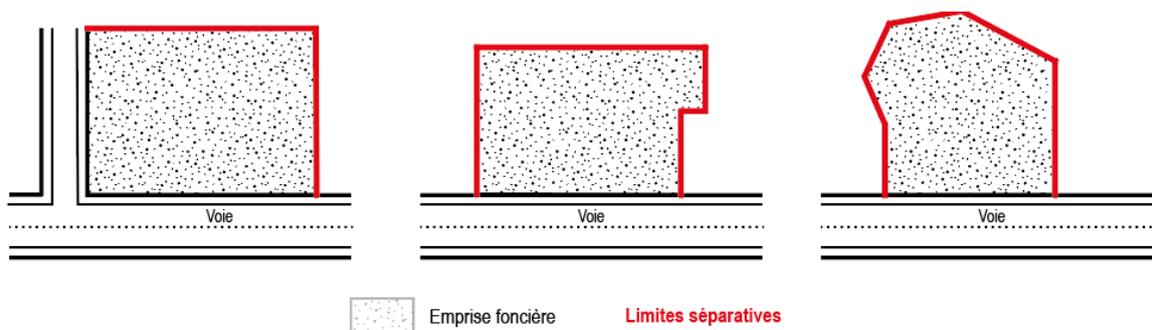
**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant entre les constructions et les limites séparatives.

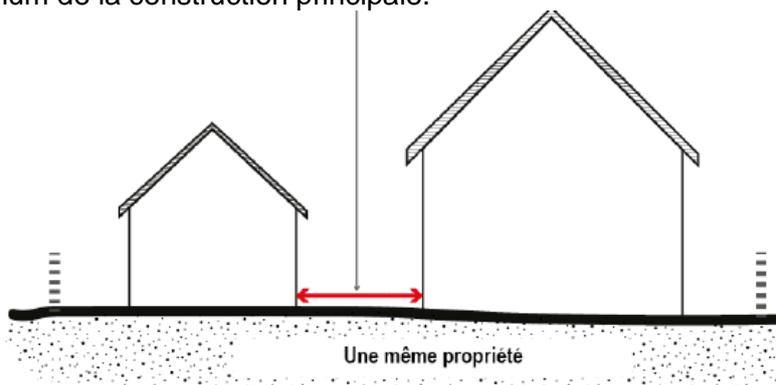
---

<sup>2</sup> Voir schémas dans le lexique



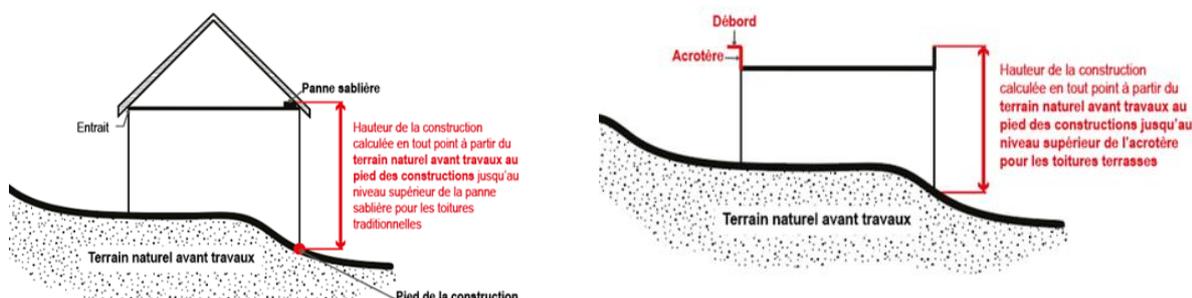
### Implantation des annexes par rapport aux constructions d'habitations :

Les annexes des habitations, piscines y compris, doivent être implantées à une distance de 30 mètres maximum de la construction principale.



### c. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.



La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- **Pour les annexes et extensions des constructions nouvelles et existantes à destination d'habitation :**
  - o Les annexes doivent être d'un seul niveau, avec une hauteur maximale de 4 mètres au faitage.
  - o Les extensions doivent être au maximum de la même hauteur que la construction d'habitation existante.
- **Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques :** des hauteurs différentes peuvent être admises.

## N2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### c. Aspect extérieur

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

#### **d. Toitures**

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les vérandas et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente dans le calcul. Leur pente est comprise entre 30 et 120 %.

#### **e. Façades**

Les façades seront d'une teinte s'harmonisant avec le paysage environnant immédiat et s'inspirant de la palette des matériaux annexée au présent règlement.

#### **f. Clôtures**

En limite séparative, la hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 mètre.

En limite d'emprise publique façade sur rue, les murs pleins construits ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 0,70 mètre par rapport au terrain naturel ; ils peuvent être surmontés de barreaudages ou grillages éventuellement doublés de haies vives sans toutefois dépasser une hauteur globale de 1,80 mètre.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont obligatoirement enduits.

En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées pour permettre la transparence hydraulique et sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre. Elles ne devront pas présenter de sous-bassement, ou alors situés au niveau du terrain naturel.

### **N2.3. Espaces verts et plantations**

Les arbres de hautes tiges isolés ou plantation d'alignements existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu doit être remplacé par des plantations équivalentes.

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit doivent être évitées.

### **N2.3. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation sur l'unité foncière même.

## THÈME N3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### N3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès devront respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elle existe.

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

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

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

Toute opération ne doit pas engendrer plus d'un accès sur les voies publiques.

Tout nouvel accès sur la RD n°1 est interdit.

#### b. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### N3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable :

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

#### b. Assainissement des eaux usées :

A défaut de possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera mis en place.

#### c. Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

#### d. Réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

## RÈGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR NJ

### Caractère de la zone

Le secteur « Nj » a un caractère naturel et a vocation à accueillir des jardins familiaux. Il est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- L'OAP n°6 Zone verte

Le secteur Nj est couvert par la zone inondable.

## THÈME NJ1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

### Nj1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	<i>Toutes sous-destinations confondues</i>	X		
Commerce et activités de service	<i>Toutes sous-destinations confondues</i>	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Toutes destinations confondues</i>	X		

**Conditions des autorisations :**

**Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques** à condition :

- Qu'elles s'intègrent dans leur environnement existant ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les serres, châssis et abris de jardin** sont autorisés, à condition :

- Qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux ;
- Qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux
- Qu'ils respectent l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- Qu'ils respectent les règles listées dans les thèmes Nj2 et Nj3.

**Nj1.2. Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols et natures d'activités**

- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée ;
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules autres que ceux liés à une destination, sous destination ou type d'activités ;
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique

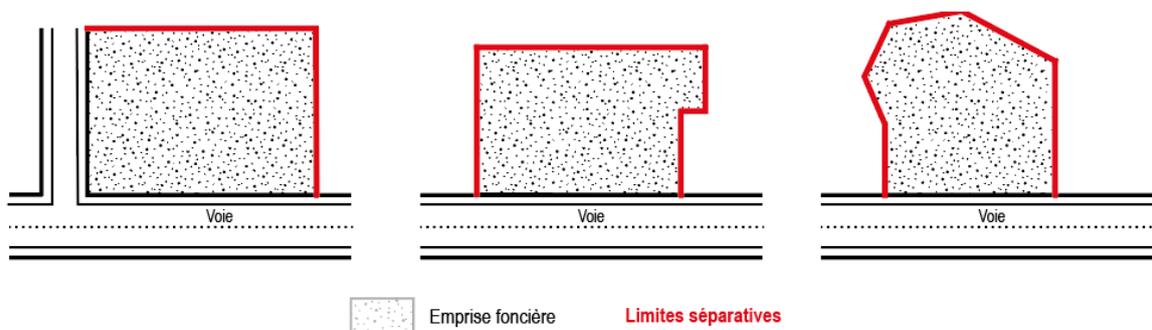
**THÈME NJ2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****Nj2 .1. Volumétrie et implantation des constructions****a. Emprise au sol et surface de plancher**

Les abris de jardin nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux devront avoir une surface unitaire maximale de 20m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol maximale des constructions, serres y compris, ne doit pas dépasser 10% de l'unité foncière.

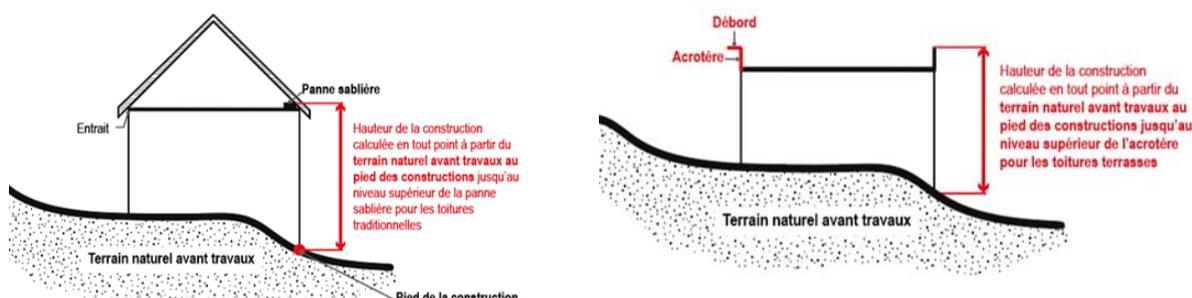
**b. Implantation des constructions**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.



### c. Hauteur des constructions<sup>3</sup>

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses.



La hauteur des constructions à destination des jardins familiaux ne pourra pas dépasser 4 mètres.

## Nj2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées pour permettre la transparence hydraulique, et limitées à une hauteur de 1,50 mètre. Elles ne devront pas présenter de sous-bassement, ou alors situés au niveau du terrain naturel.

## Nj2.3. Espaces verts et plantations

Les espèces végétales invasives indiquées sur la liste en annexe du présent règlement écrit doivent être évitées.

## Nj2.3. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation sur l'unité foncière même.

<sup>3</sup> Voir schéma dans le lexique

## THÈME NJ3 : EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### Nj3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès devront respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

#### b. Voirie

Les voies publiques ou privées devront respecter les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### Nj3.2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable :

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

#### b. Assainissement des eaux usées :

A défaut de possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

#### c. Assainissement des eaux pluviales :

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

#### d. Réseaux secs :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

# ANNEXES



## ANNEXE 1 – ARRÊTÉ DU 10 NOVEMBRE 2016 :

### DÉFINITION DES SOUS-DESTINATIONS

Un arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des 5 destinations et 20 sous-destinations de construction pouvant être réglementées par les PLU et le RNU.

Ces grandes destinations sont désormais subdivisées en 20 sous-destinations, listées à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Un arrêté du 10 novembre 2016 précise ce que recouvrent ces sous-destinations.

Rappelons que le PLU ne peut différencier les règles qu'il édicte qu'entre les différentes destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme. Par ailleurs, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 sont contrôlés dans le cadre de la déclaration préalable. Lorsque les travaux nécessitent un permis de construire, le contrôle porte également sur les changements entre sous-destinations d'une même destination.

#### Contenu des destinations et sous-destinations des constructions :

Destinations	Sous-destinations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion



Destinations	Sous-destinations
	directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<b>Salles d'art et de spectacle</b> : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<b>Équipements sportifs</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	<b>Autres équipements recevant du public</b> : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre

Destinations	Sous-destinations
	notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<b>Entrepôt</b> : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<b>Bureau</b> : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



## ANNEXE 2 – LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES

Plantes exotiques envahissantes en Midi-Pyrénées, issu de [pee.cbnmp.fr](http://pee.cbnmp.fr)

Nom planpee (cbnmp)	Nom commun (cbnmp)
Acacia dealbata Link, 1822	Mimosa argenté
Acer negundo L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Faux-verniss du Japon, Verniss du Japon, Ailanthé
Alnus incana (L.) Moench, 1794	Aulne blanc
<b>Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb., 1879</b>	Herbe à alligator
Amaranthus albus L., 1759	Amarante blanche
Amaranthus deflexus L., 1771	Amarante couchée, Amarante étalée
Amaranthus hybridus L., 1753	Amarante hybride
Amaranthus retroflexus L., 1753	Amarante réfléchie, Amarante à racine rouge, Blé rouge
<b>Ambrosia artemisiifolia L., 1753</b>	Ambroisie élevée, Ambroisie à feuilles d'Armoise, Ambroisie annuelle
<b>Ambrosia psilostachya DC., 1836</b>	Ambroisie à épis grêles
<b>Ambrosia trifida L., 1753</b>	Ambroisie trifide
Artemisia annua L., 1753	Armoise annuelle
Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine
Arundo donax L., 1753	Canne de Provence, Grand roseau
<b>Asclepias syriaca L., 1753</b>	Herbe à la ouate, Herbe aux perruches, Asclépiade de Syrie
Aster gr. salignus	Asters du groupe salignus
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
<b>Baccharis halimifolia L., 1753</b>	Sénégon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
Bambous	Bambous
Bidens aurea (Aiton) Sherff, 1915	Bident doré
Bidens connata Muhlenb. ex Willd., 1803	Bident soudé, Bident à feuilles connées
Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon, Coiron
Bromus catharticus Vahl, 1791	Brome cathartique, Brome purgatif
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon
Bunias orientalis L., 1753	Bunias d'Orient, Roquette d'Orient
<b>Cabomba caroliniana A.Gray, 1848</b>	Cabomba de Caroline
Carpobrotus N.E.Br., 1925	Griffe de sorcière, Figue des Hottentots, Figue de mer
<b>Cenchrus setaceus (Forssk.) Morrone, 2010</b>	Herbe fontaine, Pennisetum, Herbe aux écouvillons
Chenopodium ambrosioides L., 1753	Chénopode fausse ambroisie, Thé du Mexique
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
Cotoneaster divaricatus Rehder & E.H.Wilson, 1912	Cotoneaster divaricaté
Crepis bursifolia L., 1753	Crépide à feuilles de capselle, Crépis à feuilles de capselle
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br., 1932	Montbrétia
Cyperus difformis L., 1756	Souchet difforme
Cyperus eragrostis Lam., 1791	Souchet vigoureux, Souchet robuste
Cyperus reflexus Vahl, 1805	Souchet réfléchi
Cyperus rigens C.Presl, 1830	Souchet raide
Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet, 1826	Cytise à fleurs blanches, Genêt blanc d'Espagne, Genêt à fleurs blanches
Cytisus striatus (Hill) Rothm., 1944	Cytise strié, Genêt strié
Datura innoxia Mill., 1768	Stramoine à grandes fleurs
Datura stramonium L., 1753	(Datura officinal, Stramoine, Stramoine commune, Datura bleu)
Dichanthelium acuminatum (Sw.) Gould & C.A.Clark, 1979	Panic à feuilles en rosette
Egeria densa Planch., 1849	Égéria, Élodée dense
<b>Eichhornia crassipes (Mart.) Solms, 1883</b>	Jacinthe d'eau
Elaeagnus x ebbingei Door.	Oléastre d'Ebbinge
Eleocharis bonariensis Nees, 1840	Souchet de Buenos Aires
Eleusine indica (L.) Gaertn., 1788	Éleusine d'Inde, Éleusine des Indes
Eleusine tristachya (Lam.) Lam., 1792	Éleusine à deux épis
Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada
<b>Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920</b>	Élodée à feuilles étroites
Epilobium ciliatum Raf., 1808	Épilobe cilié, Épilobe à tige glanduleuse

Nom planpee (cbnmp)	Nom commun (cbnmp)
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees, 1841	Éragrostide verdâtre, Éragrostis verdâtre
Eragrostis virescens C.Presl, 1830	Éragrostis en peigne, Éragrostis pectiné
Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle
Erigeron blakei Cabrera, 1941	Vergerette de Blake
Erigeron bonariensis L., 1753	Érigéron crépu
Erigeron canadensis L., 1753	Vergerette du Canada
Erigeron floribundus (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette à fleurs nombreuses
Erigeron karvinskianus DC., 1836	Vergerette mucronée
Erigeron sumatrensis Retz., 1810	Vergerette à fleurs nombreuses
Erythranthe guttata (Fisch. ex DC.) G.L.Nesom, 2012	Mimule tacheté
Euphorbia gr. prostrata	Euphorbes prostrées
Fallopia aubertii (L.Henry) Holub, 1971	Renouée d'Aubert, Renouée de Boukhara, Renouée de Chine
Galinsoga parviflora Cav., 1795	Galinsoga à petites fleurs
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav., 1798	Galinsoga cilié
Gamochaeta antillana (Urb.) Anderb., 1991	Cotonnière en faux
Gleditsia triacanthos L., 1753	Févier d'Amérique
Glyceria striata (Lam.) Hitchc., 1928	Glycérie striée
Gnaphalium americanum Mill., 1768	Cotonnière d'Amérique
<b>Gunnera tinctoria (Molina) Mirb., 1805</b>	Gunnéra du Chili, Rhubarbe géante du Chili
Helianthus tuberosus L., 1753	Artichaut de Jérusalem, Topinambour
Helianthus x laetiflorus Pers., 1807	Hélianthe vivace
<b>Heracleum mantegazzianum Sommier &amp; Levier, 1895</b>	Berce du Caucase,
<b>Heracleum persicum Desf. ex Fisch., 1841</b>	Berce de Perse
<b>Heracleum sosnowskyi</b>	Berce de Sosnowsky
<b>Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782</b>	Hydrocotyle fausse renoncule, Hydrocotyle à feuilles de Renoncule
Impatiens balfouri Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour, Impatiens de Balfour, Impatiens des jardins
<b>Impatiens glandulifera Royle, 1833</b>	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge
Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatiens à petites fleurs
Iris germanica L., 1753	Iris bleu d'Allemagne, Iris d'Allemagne
Jarava caudata (Trin.) Pezail	
Juncus tenuis Willd., 1799	Jonc grêle, jonc fin
<b>Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928</b>	Grand lagarosiphon
Lapsana communis subsp. intermedia (M.Bieb.) Hayek, 1931	Lampsane intermédiaire
Lemna minuta Kunth, 1816	Lenticule minuscule, Lenticule d'eau minuscule
Lepidium didymum L., 1767	Corne-de-cerf à deux lobes
Lepidium virginicum L., 1753	Passerage de Virginie
Leycesteria formosa Wall.	Arbre à faisans
Ligustrum lucidum W.T.Aiton, 1810	Troène de Chine, Troène luisant
Lindernia dubia (L.) Pennell, 1935	Fausse Gratiolle, Lindernie douteuse, Lindernie fausse gratiolle
Lonicera caprifolium L., 1753	Chèvrefeuille des jardins
Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
<b>Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter &amp; Burdet, 1987</b>	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie à grandes fleurs
<b>Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963</b>	Jussie faux pourpier
Lupinus polyphyllus Lindl., 1827	Lupin à folioles nombreuses
Lycium barbarum L., 1753	Lyciet commun, Lyciet de Barbarie
<b>Lysichiton americanus Hultén &amp; H.St.John</b>	Faux arum, Lysichite américain, Lysichite jaune
Matricaria discoidea DC., 1838	Matricaire odorante, Matricaire sans ligules
<b>Microstegium vimineum (Trin.) A. Camus</b>	Herbe à échasses japonaise
Miscanthus sinensis Andersson, 1855	Herbes à éléphant
<b>Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973</b>	Myriophylle aquatique, Millefeuille aquatique ou Myriophylle du Brésil
<b>Myriophyllum heterophyllum Michx., 1803</b>	Myriophylle à feuilles hétérogènes, Myriophylle hétérophylle, Myriophylle à feuilles diverses
Nassella neesiana (Trin. & Rupr.) Barkworth, 1990	Stipe de Nees
Oenothera gr. biennis	Onagres du groupe biennis (fleurs jaune)

Nom planpée (cbnmp)	Nom commun (cbnmp)
<i>Oenothera rosea</i> L'Hér. ex Aiton, 1789	Onagre rosée
<i>Oxalis articulata</i> Savigny, 1798	Oxalis articulée
<i>Oxalis debilis</i> Kunth, 1822	Oxalis chétif
<i>Oxalis dillenii</i> Jacq., 1794	Oxalide de Dillenius
<i>Oxalis fontana</i> Bunge, 1835	Oxalide d'Europe, Oxalide des fontaines, Oxalide droite
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth, 1822	Oxalide à larges feuilles
<i>Panicum capillare</i> L., 1753	Panic capillaire
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx., 1803	Millet des rizières, Panic des rizières
<b>Parthenium hysterophorus L., 1753</b>	Herbe blanche
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté
<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis
<b>Persicaria perfoliata</b>	Renouée perfoliée, Renouée à feuilles perfoliées
<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986	Pétasite des Pyrénées, Pétasite odorant
<i>Phalaris arundinacea</i> var. <i>picta</i> L., 1753	Baldingère
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique, Teinturier
<i>Potentilla indica</i> (Andrews) Th. Wolf, 1904	Fraisier d'Inde, Fraisier de Duchesne
<i>Potentilla norvegica</i> L., 1753	Potentille de Norvège
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif, Cerisier noir, Cerisier d'automne
<i>Pseudosasa japonica</i> (Siebold & Zucc. ex Steud.) Makino ex Nakai, 1925	Bambou du Japon
<i>Pyracantha</i> M. Roem., 1847	Buisson ardent, Pyracantha
<b>Pueraria hirsuta (Thunb.) C.K.Schneid., 1907</b>	Kudzu
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême
<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac amarante
<i>Rubrivena polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M. Král, 1985	Renouée à épis nombreux
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire obtuse, Sagittaire à larges feuilles
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baill., 1888	Muguet des pampas, Oeuf-de-coq
<i>Sarracenia purpurea</i> L., 1753	Sarracénie pourpre
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap, Séneçon sud-africain, Séneçon de Mazamet
<i>Sicyos angulata</i> L., 1753	Sicyos anguleux, Concombre anguleux
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam., 1794	Morelle faux chénopode, Morelle grêle
<i>Solanum commersonii</i> Poir.	Morelle de vigne
<i>Solanum sarachoides</i> Sendtn., 1846	Morelle fausse saracha
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada, verge d'or
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	
<i>Soliva sessilis</i> Ruiz & Pav.	Soliva sessile
<i>Spiraea japonica</i> L.f., 1782	Spirée du Japon
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile, Sporobole tenace
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine blanche
<i>Symphyotrichum novae-angliae</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster de la Nouvelle-Angleterre
<i>Symphyotrichum subulatum</i> var. <i>squamatum</i> (Spreng.) S.D.Sundb., 2004	Aster écailléux
<i>Veronica filiformis</i> Sm., 1791	Véronique filiforme
<i>Veronica peregrina</i> L., 1753	Véronique voyageuse
<i>Veronica persica</i> Poir., 1808	Véronique commune, Véronique de Perse
<i>Vitis</i> spp. (excl. <i>V. vinifera</i> subsp. <i>sylvestris</i> )	Vignes
<i>Xanthium gr. strumarium</i>	Lampourdes (ou Glouterons) du groupe strumarium
<i>Xanthium spinosum</i> L., 1753	Lampourde épineuse

## ANNEXE 3 – PALETTE DES TEINTES

Issue du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

	MIDI-TOULOUSAIN							
	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES				VOILETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS			
	FENÊTRES				PORTES D'ENTRÉE ET GARAGES		LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	
<i>Gamme des ocres jaunés</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunés</i>								
	3020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G80Y	4040 G80Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3360 Y90R*	4050 Y90R	4350 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

## ANNEXE 4 – PALETTE DES MATÉRIAUX

Issue du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne



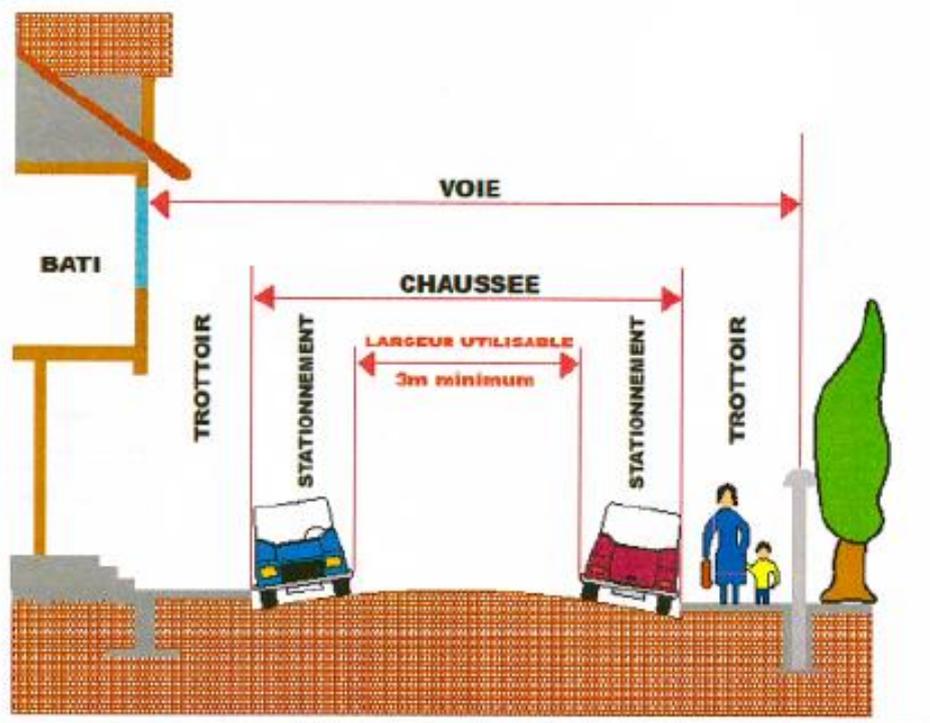
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

## ANNEXE 5 – SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DE LA HAUTE-GARONNE

### 5.1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE DES OBLIGATIONS LIÉES AUX CONDITIONS D'ACCESSIBILITÉ DES SECOURS

Permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des bâtiments et répondant aux caractéristiques suivantes :

- largeur utilisable : 3 mètres (bandes de stationnement exclues)
- force portante : 160 kilo newtons avec un maximum de 90 kilo-newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum.
- rayon intérieur :  $R = 11$  mètres minimum
- surlargeur :  $S = 15/R$  si  $R < 50$  mètres ( $S$  et  $R$  étant exprimés en mètres)
- hauteur libre : 3.50 mètres
- pente éventuelle : inférieure à 15 %
- résistance au poinçonnement : 80 N / cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20m<sup>2</sup>



#### VOIES ECHELLES :

C'est une « voie engins » dont les caractéristiques sont complétées ou modifiées comme suit :

- longueur minimale : 10 mètres
- largeur utilisable (bandes de stationnement exclues) : 4 mètres minimum
- section de voie échelle en impasse : 7mètres de chaussée libre au moins
- pente éventuelle : inférieure à 10 %
- implantation : elles sont soit perpendiculaires, soit parallèles aux façades qu'elles desservent

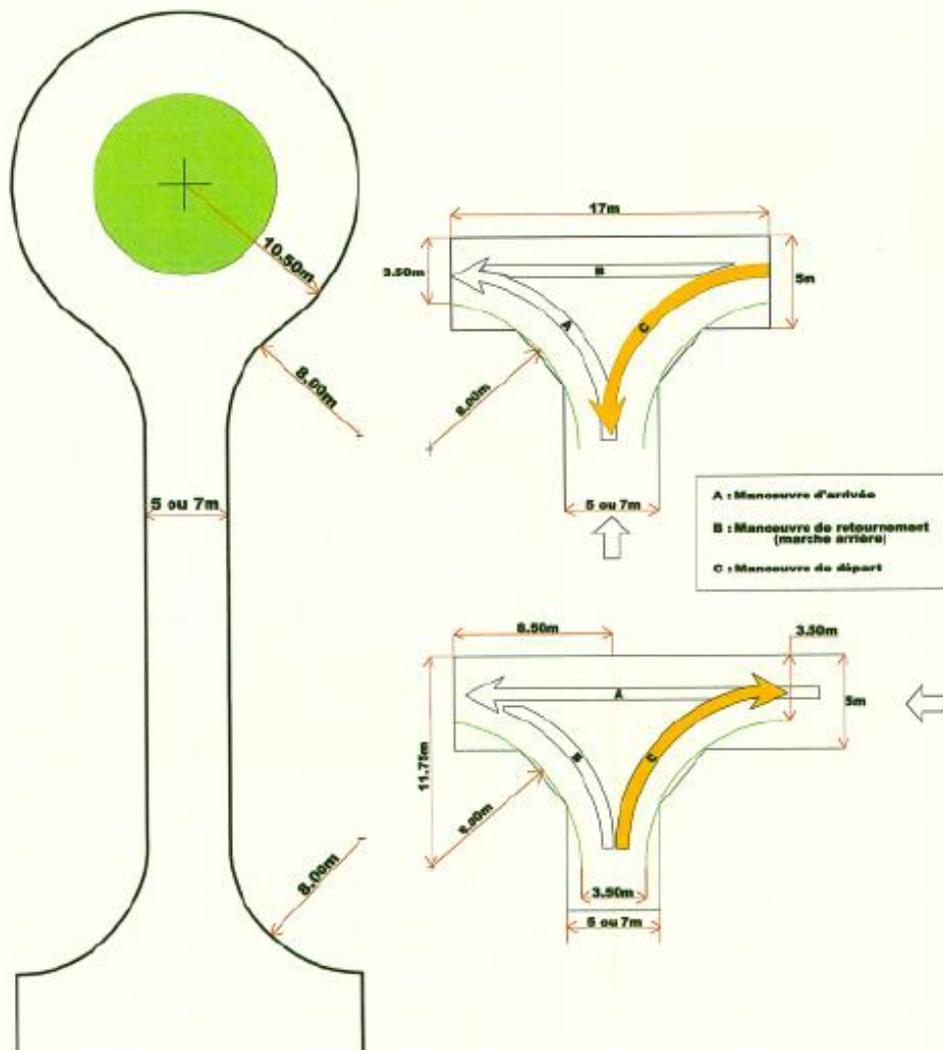
Toute correspondance doit être transmise à

Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST – Service Départemental d'Incendie et de Secours  
41-43 RUE RAYMOND GRIDAUD 31700 BLAGNAC Tel : 0562748600 Fax : 0562748619

- voie perpendiculaire : son extrémité est à moins de 1 mètre de la façade
- voie parallèle : son bord le plus proche de la façade est à plus de 1 mètre et à moins de 6 mètres de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade.

#### VOIES EN IMPASSE :

Dans la mesure du possible, ces voies ne doivent pas être en cul-de-sac. Si cette disposition n'est pas réalisable, la largeur de la voie, au delà de 60 mètres doit être portée à 5 mètres pour une voie engin et 7 mètres pour une voie échelle. L'extrémité doit être aménagée pour permettre un retournement des engins, en trois manœuvres au plus.



Toute correspondance doit être transmise à

Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST - Service Départemental d'Incendie et de Secours  
41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC

Tel : 0562748600 Fax : 0562748619

## 5.2. ESTIMATION DES BESOINS EN EAU POUR LA DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

### Cas des habitations :

Classement des Habitations	Besoin en DECI	Nombre de points d'eau	Distances maximales
<b>Risques Courant Faibles</b> (Distances entre Habitations > 4m ou séparés par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m <sup>2</sup> )	<b>30 m3</b>	1 poteau d'incendie de 30 m <sup>3</sup> /h  Ou Réserve incendie de 30 m <sup>3</sup>	<b>400 m</b>
<b>Risques Courant Ordinaires</b> (Distances entre Habitations < 4m ou <u>non</u> séparés par mur CF 1h ET Surface Habitation < 500 m <sup>2</sup> ou (Habitations > 500 m <sup>2</sup> )	<b>60 m3</b>	1 poteau d'incendie de 60 m <sup>3</sup> /h  Ou Réserve incendie de 60 m <sup>3</sup>	<b>200 m</b>
<b>Risques Courants Ordinaires</b> (Cas Particulier 3 <sup>ème</sup> famille A ou B sans colonne sèche ET H ≤ 28m ET ≤ R+7)	<b>120 m3</b>	1 poteau d'incendie de 60 m <sup>3</sup> /h  Ou Une réserve incendie de 120 m <sup>3</sup>	<b>200 m</b>
<b>Risques Courant Importants</b> (Centre ville ancien ou H ≤ 50 m habitation ou H ≤ 28 m ERP ou entreprises en centre ville)	<b>120 m3</b>	1 poteau d'incendie de 60 m <sup>3</sup> /h  Ou Une réserve incendie de 120 m <sup>3</sup>	<b>100 m</b>
<b>Risques Particulier</b> (3 <sup>ème</sup> famille B avec colonne sèche ET H ≤ 28m ET > R+7) Ou (4 <sup>ème</sup> famille avec colonne sèche ET H > 28m ET > R+7)	<b>120 m3 ou +</b>	1 poteau d'incendie de 60 m <sup>3</sup> /h	<b>60 m</b>

Toute correspondance doit être transmise à

Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST – Service Départemental d'Incendie et de Secours  
41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC Tel : 0562748600 Fax : 0562748619



Dans les cas autres que les bâtiments d'habitation, les besoins en eau sont calculés en fonction de divers paramètres, dont la plus grande surface non recoupée coupe-feu 1 heure. Un bâtiment peut donc être compartimenté de cette manière, ce qui réduit les besoins en eau.

#### Cas des Bâtiments industriels :

Les besoins en eau dépendent de nombreux paramètres (nature de l'activité, hauteur du bâtiment, plus grande surface non recoupée, nature du stockage....).

Ainsi, ils ne peuvent être définis précisément qu'après l'étude du dossier de permis de construire.

Néanmoins, il sera toujours demandé au **minimum** un poteau d'incendie normalisé (**débit 60 m<sup>3</sup>/h**) à moins de **100 mètres** de l'établissement (notamment pour les bâtiments de moins de 1000 m<sup>2</sup>).

Pour les établissements plus importants, l'**ordre de grandeur** sera de 120 m<sup>3</sup> disponibles en 2h (soit 60 m<sup>3</sup>/h) **par tranche de 1000 m<sup>2</sup>** de surface non recoupée (coupe-feu 1 heure).

#### Cas des Bâtiments de bureaux:

Les besoins en eau dépendent de la hauteur du bâtiment et de la plus grande surface non recoupée.

Il sera demandé un débit de **60 m<sup>3</sup>/h (à moins de 150m)** pour un établissement de moins de 8m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 500 m<sup>2</sup>.

Il sera demandé un débit de **120 m<sup>3</sup>/h** pour un établissement de moins de 28m (plancher haut) et d'une plus grande surface non recoupée inférieure à 2000 m<sup>2</sup>.

#### Cas des Etablissements recevant du public :

Les besoins en eau dépendent de l'activité et de la plus grande surface non recoupée.

Toute correspondance doit être transmise à  
Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST - Service Départemental d'Incendie et de Secours  
41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC Tel : 0562748600 Fax : 0562748619

### 5.3. LES MOYENS POUR ASSURER LA DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les solutions proposées ci-dessous tiennent compte de la mise en conformité des dispositifs de lutte existants. Les moyens de lutte contre l'incendie devront pouvoir évoluer en fonction de l'évolution de votre Plan Local d'Urbanisme (Diamètre et maillage des canalisations) **en prenant en compte l'avis du SDIS qui reste à votre écoute afin de préconiser les travaux à effectuer.**

Plusieurs solutions techniques énoncées ci-après peuvent être envisagées.

#### **SOLUTION N°1**

La première solution consiste :

- ✚ Mise en conformité en regard des normes en vigueur (NFS 61-211/213 et 62-200) des poteaux d'incendie (PI) existants, afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 30 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 80mm, et 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression pour un PI de Ø 100 mm
- ✚ Implantation de nouveaux poteaux d'incendie normalisés (NFS 62-200) afin que toute habitation, exploitation, ferme, établissement, etc ... puisse être défendu par l'un de ces dispositifs (ou plusieurs en fonction des risques) à une distance inférieure à 100 mètres en zone urbaine dense ou 400 mètres dans le cas de Risque Courant Faible.

#### **SOLUTION N°2**

Cette deuxième solution pourra être exceptionnellement envisagée si, pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérait irréalisable.

Elle consiste à implanter des réserves artificielles conformes au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du 24 février 2017.

#### **SOLUTION N°3**

Cette dernière solution se complète à la précédente. Elle consiste en effet en l'aménagement de réserves d'eau naturelles (étang, grande mare, rivière, canal,...) de capacité supérieure ou égale à 30 m<sup>3</sup> et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins-pompes des sapeurs-pompiers

Toute correspondance doit être transmise à

Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST – Service Départemental d'Incendie et de Secours  
41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC

Tel : 0562748600 Fax : 0562748619

## 5.4. RÈGLEMENTATIONS APPLICABLES SELON LES TYPES DE BÂTIMENTS

Les différentes constructions devront être réalisées conformément aux réglementations en vigueur, en particulier :

- les **bâtiments industriels** ne relevant pas de la réglementation des installations classées, ainsi que les **bureaux**, seront soumis au code du travail.
- les **installations classées** devront être assujetties à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, au décret d'application n°77-1133 du 21 Septembre 1977 pris pour la protection de l'environnement.
- les **établissements recevant du public** relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés.
- les bâtiments **d'habitations** seront soumis au décret n° 69-596 du 14 juin 1969, aux arrêtés annexés, notamment à l'arrêté ministériel du 31 janvier 1986 modifié.
- les **terrains de camping et stationnement des caravanes** soumis à risque naturel ou technologique prévisible devront faire l'objet de mesures visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret n° 94-614 du 13/07/1994.

Toute correspondance doit être transmise à  
Monsieur le Chef du GROUPEMENT NORD-OUEST - Service Départemental d'Incendie et de Secours  
41-43 RUE RAYMOND GRIMAUD 31700 BLAGNAC Tel : 0562748600 Fax : 0562748619

