

DEPARTEMENT DU RHÔNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

Pièce n°	Dossier arrêté	Enquête publique	Dossier approuvé
05	14 juin 2023		



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU



URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE

SOMMAIRE

Titre 1. Dispositions générales	4
Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines dites zones "U"	19
ZONE UA	20
ZONE UB	29
ZONE UC	40
ZONE UX	50
Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites zones « AU »	58
ZONE 1 AUX	59
ZONE 2AUX	68
Titre 4. Dispositions applicables aux zones AGRICOLES dites zones "A"	73
ZONE A	74
Titre 5. Dispositions applicables aux zones NATURELLES dites zones "N"	85
ZONE N	86
Titre 6. Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	97
Titre 7. Article 2.4 Stationnement	109
Annexes.....	113
Définitions	114
Nuancier	118
Guide de bonnes pratiques pour la plantation des haies	122

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement* de constructions existantes.

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal
- L'arrêté préfectoral du 24 Mars 2022 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Edification de clôtures

Toute édification de clôture* sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 29 Novembre 2007

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Adaptations mineures, dérogation, règles alternatives

Les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de THURINS ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Retrait et gonflement des argiles

La commune de THURINS est concernée par des aléas faibles de retrait et gonflement des argiles.

Les zones d'aléas du risque de retrait et gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : <http://www.argiles.fr>

Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

La commune de THURINS est soumise à l'arrêté préfectoral du 24 Mars 2022 portant classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes. La commune est concernée par la RD311 et la RD25.

Plan de prévention des risques naturels

Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Garon a été approuvé par arrêté préfectoral du 11 Juin 2015. Les dispositions du PPRNi, en tant que servitude d'utilité publique, sont annexées au présent PLU, et s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Les constructions et aménagements réalisés dans ces zones devront être conformes aux dispositions du PPRNi (annexes du PLU).

Les zones exposées à un risque d'inondation sont réparties en différentes zones :

➤ **zone Rouge**, fortement exposée au risque (aléa fort), ou à préserver strictement (autres aléas en champ d'expansion de crue). Sous zonage spécifique (issu du PPRNi approuvé en 2007) :

Rouge centre bourg (RCB). ➤ En zone Rouge Centre Bourg (RCB), les règles se distinguent de la zone rouge dans le cadre d'opérations de démolition-reconstruction lors de renouvellement urbain.

➤ **zone Violette**, faiblement ou moyennement exposée au risque mais située dans un champ d'expansion des crues à préserver, avec présence de bâti existant (mitage).

➤ **zone Bleue**, faiblement ou moyennement exposée au risque, située dans une zone urbanisée, ou formant un « hameau » en espace non urbanisé. Sous zonages spécifiques (issus du PPRNi approuvé en 2007) : Bleu Écoulement Diffus (BED) et Bleu Centre Bourg (BCB) : La zone BED se distingue de la zone bleue, par le fait que : une marge de 0,50m par rapport au terrain naturel est définie pour les prescriptions de rehaussement des planchers, La zone BCB se distingue de la zone bleue notamment par le biais des changements de destination des locaux, qui sont plus largement autorisés, et par le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions, qui est limité ici à 70 %, afin de prendre en compte la forte densité des centres urbains.

➤ **Zone verte HGM**, très faiblement exposée au risque en zone urbanisée. Cette zone correspond au lit majeur du cours d'eau (crue exceptionnelle). Zone non inondable pour la crue centennale.

➤ **La zone blanche** n'est pas exposée à un risque d'inondation mais correspond à une zone de maîtrise du ruissellement, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les zones déjà exposées.

Risques géologiques

Une étude d'aléas géologiques a été réalisée en Novembre 2022 par le bureau d'études Géotec.

L'étude a montré que la commune est concernée par des aléas :

- faibles et moyens de glissement de terrain et de coulée de boue.

La carte de constructibilité résulte du croisement de la carte des aléas et des enjeux tels qu'ils sont définis dans le PLU. Cette carte de constructibilité représente :

- **des zones inconstructibles (ic)**, qui regroupent respectivement les zones d'aléas forts et certaines zones d'aléas moyens (voir tableau suivant). Sont toutefois admis sous conditions, certains travaux d'aménagement, d'extension limitée, d'entretien, de réparation des constructions existantes et certains ouvrages techniques et d'infrastructures (voir fiches de prescriptions en annexe) ;
- **des zones constructibles (c) sous conditions** de conception, de réalisation, d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa, qui regroupent certaines zones d'aléas moyen et plus généralement des zones d'aléa faible (voir tableau suivant).

Le tableau suivant présente les différentes combinaisons rencontrées dans l'établissement de la carte de constructibilité de la commune, en fonction des aléas présents, de leur niveau d'intensité et de l'occupation du sol. Les couleurs et les codes sont ceux repris sur la carte de zonage de la constructibilité.

	Zone naturelle Zone agricole	Zone urbanisée Zone urbanisable
Aléa Fort	Inconstructible (icG3, icP3, icP3r)	Inconstructible (icG3, icP3, icP3r)
Aléa Moyen	Inconstructible (icG2, icP2)	Constructible avec prescriptions (cG2, cP2)
Aléa Faible	Constructible avec prescriptions (cG1, cP1)	Constructible avec prescriptions (cG1, cP1)
Hors aléa	Constructible	Constructible

Dans le cas de la commune de Thurins, les combinaisons observées sont cG1, cG2 et icG2.

A chaque zone de la carte de constructibilité identifiée par une couleur et un code (cG1, cG2 et icG2), correspond une fiche de prescriptions spéciales conformes à celles préconisées par la DDT 69.

Glissements de terrain et coulées de boues (aléa faible)

Zone constructible (cG1)

Constructions :

- autorisées

- avec prescriptions / recommandations spéciales :

- **maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage** : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

Affouillements et exhaussements :

- autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Glissements de terrain et coulées de boues (aléa moyen)

Zone constructible (cG2)

Constructions :

- autorisées

- avec prescriptions / recommandations spéciales :

- **maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage** : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

Affouillements et exhaussements :

- autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité.

Piscines :

- interdites

Glissements de terrain et coulées de boues (aléa moyen)

Zone inconstructible (icG2)

Constructions :

- interdites sauf, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité :

- **nouveaux bâtiments techniques agricoles** strictement nécessaires si leur réalisation n'est

<p>pas envisageable hors zone d'aléa moyen</p> <ul style="list-style-type: none"> • extensions ou annexes nécessaires aux mises aux normes ou fonctionnement des bâtiments agricoles ou bâtiments d'activités économiques existants • extensions limitées ou annexes des bâtiments d'habitation ▪ autres exceptions*
<p>- avec prescriptions / recommandations spéciales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
<p>Affouillements et exhaussements :</p> <p>- interdits sauf dans le cadre de travaux et aménagements autorisés, de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.</p>
<p>Camping caravanage :</p> <p>- interdit</p>

* : exceptions :

- a) les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures,
- b) les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité,
- c) la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite
- d) les changements de destination sans augmentation de vulnérabilité
- e) les abris légers, les installations légères (de type serres-tunnels ou abris d'animaux) ou les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m². Les bassins et les piscines ne sont pas autorisés.
- f) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées
- g) les constructions listées dans les dispenses de toute formalité au titre de l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme, à l'exception des habitations légères de loisirs visées à l'alinéa b de cet article
- h) les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général
- i) tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques les installations et structures provisoires

Risque sismique

La commune de THURINS est classée en zone de sismicité faible de niveau 2 selon le zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

Risque radon

La commune de THURINS est classée en zone 3 (potentiel radon significatif) selon l'arrêté du 27 Juin 2018.

Risque de rupture de barrage

La commune de THURINS est concernée par un risque de rupture de barrage établie dans le cadre de "l'étude hydraulique et analyse coût-bénéfice sur le bassin versant du Garon, réalisée en 2014 par le SMAGGA.

5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique ou figurent au titre .

Protection des éléments de patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme figurent aux documents graphiques. La liste figure au tome 3 du rapport de présentation.

Le règlement graphique identifie également d'anciens bâtis agricoles dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.151.11 du Code de l'Urbanisme, en raison de critères patrimoniaux et architecturaux définis.

Protection des éléments de patrimoine paysager

Les éléments du patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme figurent aux documents graphiques. Sont notamment identifiés les éléments ponctuels tels que des arbres remarquables ainsi que les éléments surfaciques autour d'espaces verts à protéger de type parc et jardin. La liste figure au tome 3 du rapport de présentation. Ces éléments sont reportés sur le document graphique.

6. DISPOSITION RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe des dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune.

Maillages, espaces et équipements publics

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons, pistes cyclables, ...), ouvrages publics et installations d'intérêt collectif et espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro référence.

La liste des emplacements réservés en annexe donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain ;
- la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Projet urbain

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique.

Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Le Droit de Préemption Urbain a été instauré par délibération du Conseil Municipal au 15 décembre 2022

7. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Code de l'Urbanisme prévoit 4 catégories de zones.

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme • Les zones urbaines, dites les zones "U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme • Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R.151-22. R151-23 • Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination* et aménagements* prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R.151-24. R151-25 • Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements* prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

8. ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

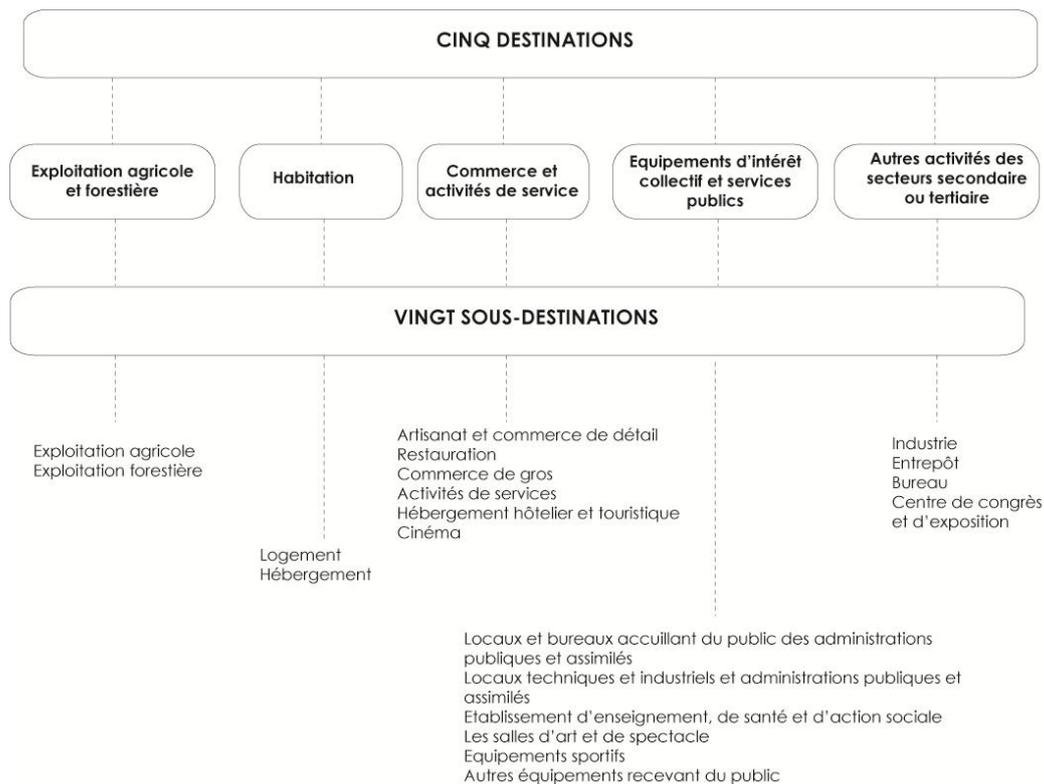
Article 9 : Desserte par les réseaux

Dans les articles 1 et 2 de la section 1 du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.



La destination de constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1^{er} de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2^o de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3^o de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre 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.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les 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.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

9. ACCES LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES

La commune de Thurins est traversée par les routes départementales 311, 628, 75, 25.

Les configurations d'accès le long des routes départementales hors agglomération doivent respecter les dispositions développées ci-dessous :

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...)
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...)
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%.

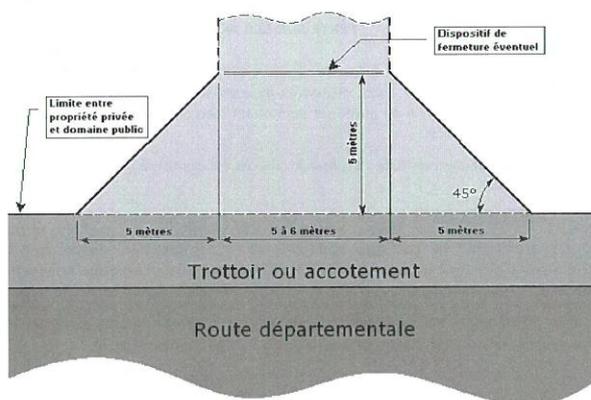
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être

autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sauf impossibilité technique ou de configuration du terrain, les accès seront réalisés selon les descriptifs ci-après :

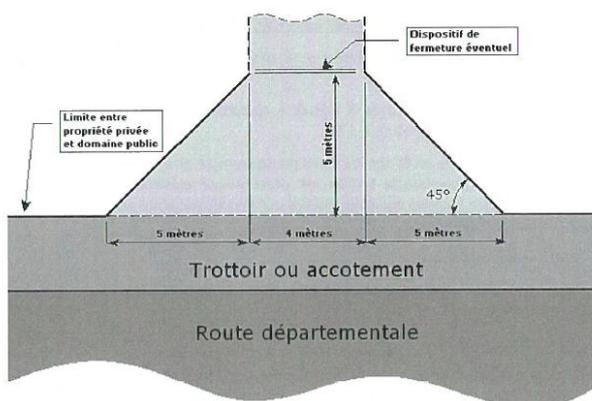
- **Accès collectif**

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.



- **Accès individuel**

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

10 REJET ET RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Rejet des eaux le long des voies

En cas d'extrême nécessité et pour des raisons d'ordre géologique qui ne permettent pas l'infiltration sur la parcelle, le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation à la commune, gestionnaire de la voirie.

Récupération des eaux de pluie

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne :

- Les usages autorisés :
 - Les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc...)
 - A l'intérieur des habitations : alimentation des chasses d'eau et lavages des sols,
 - A titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du ministre en charge de la santé) de l'eau de pluie, assurant notamment une désinfection,
 - Les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable,

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

- Les règles techniques générales :
 - Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit,
 - A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite
- Les règles techniques spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :
 - Dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différente (eau potable/eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillable,
 - Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérées de façon explicite par un pictogramme « Eau non potable » à tous les points suivants : entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs

TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES ZONES "U"

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine directement constructible correspondant au bourg de Thurins. Cette zone est caractérisée par une mixité des fonctions : habitations, commerces, services, équipements,...

La zone UA est concernée par :

- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Des **secteurs de mixité fonctionnelle, mis en place au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages des constructions* ».
- Une **protection des éléments bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2022 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

La zone UA est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon**, approuvé par arrêté préfectoral du 11 Juin 2015.
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir annexes – Pièce 06-du PLU).
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/11/2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 02/12/2007.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UA 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

UA 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	UA
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	C1
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Les autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

V : Autorisé sans condition

C : Autorisé sous condition

X : Interdit

C1 Les constructions à usage d'**artisanat et de commerce de détail** sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

Dans les secteurs identifiés comme « espaces verts à protéger » et pour les arbres protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans les secteurs identifiés comme « espaces verts à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite. La structure, la composition et la prédominance "verte" et/ou "plantée" des espaces verts et jardins remarquables ou arbres à protéger existants devront être préservées. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.

Les arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.

UA 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Mixité fonctionnelle

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme "linéaire d'activités à préserver" doivent obligatoirement être affectés aux sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Mixité sociale

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, dans tous programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure à 200 m², 33% minimum de la surface de plancher et du nombre de logements doivent être affectées à des logements locatifs sociaux.

ARTICLE UA 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

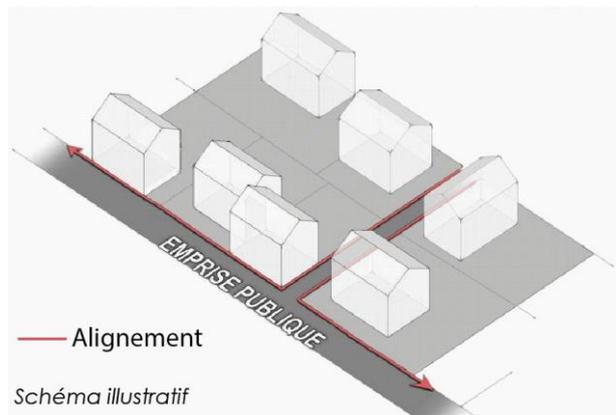
UA 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement en tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites dans cet article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale.
- aux extensions* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension*

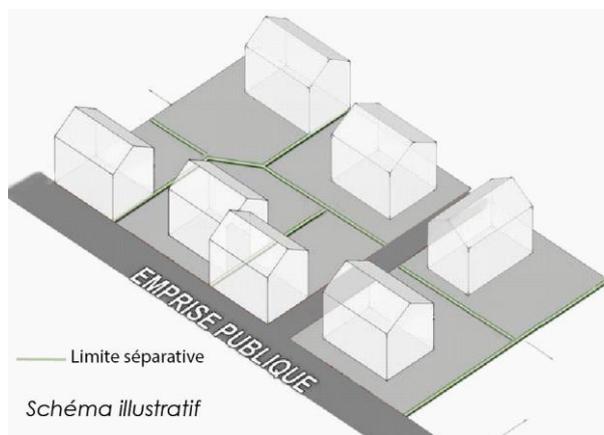
-

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter :

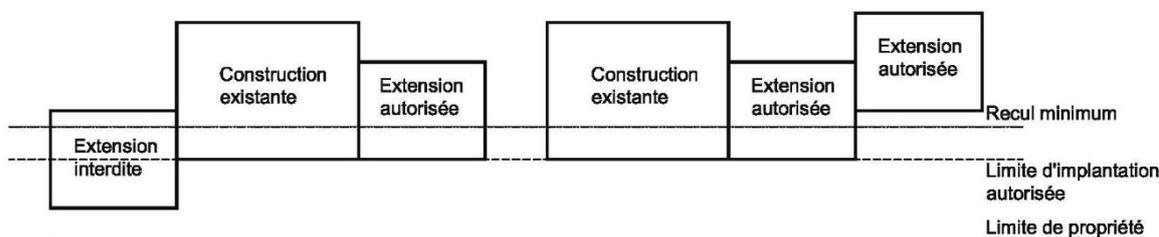
- soit sur les deux limites séparatives latérales, c'est-à-dire en ordre continu
- soit sur une limite séparative, c'est-à-dire en ordre semi continu. Dans ce cas, une distance minimum de 3 mètres devra être observée entre la limite séparative et la construction.



Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

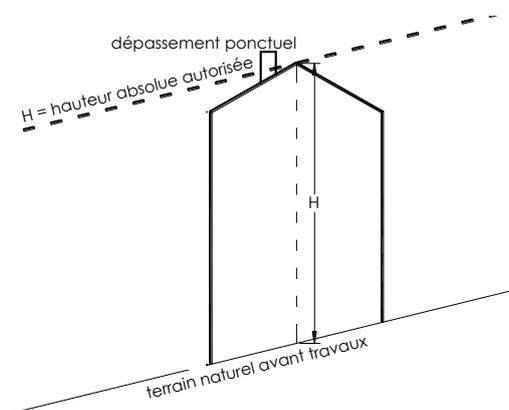
Non réglementée

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, minorée de 2 m en présence de toitures terrasses. Les toitures terrasses autorisées pour la jonction de deux volumes bâtis ou en cas d'extension d'une construction existante.

La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 4 mètres au faîtiage.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature et le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

UA 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions ainsi que des clôtures ;
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principes généraux

Les constructions et aménagements seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

Dans la zone UA, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à 30% de la surface du tènement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles devront être aménagées avec des revêtements perméables. Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur.

Espaces collectifs

Dans les opérations d'aménagement ou de construction comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs végétalisés autres que les voies de desserte ou aires de stationnement à hauteur de 20% de la surface non bâtie

UA 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE UA 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ainsi, **les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des routes départementales hors agglomération, les accès seront réalisés selon les modalités définies dans les dispositions générales du présent règlement.

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les voies réservées à la desserte des lotissements et les ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

UA 3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Assainissement des eaux pluviales

Sous réserve des prescriptions du PPRNi, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UB correspond à une zone d'extension mixte qui se dessine autour du centre ancien.

La zone UB comprend

- **un secteur UBa** qui correspond au quartier "Le Pont" avec des règles d'implantation spécifiques,
- **un secteur UBg** qui correspond au tènement d'accueil de la gendarmerie.

La zone UB est concernée par :

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**. La desserte et l'aménagement du secteur repéré sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Des **servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ».
- Des **secteurs de mixité fonctionnelle, mis en place au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages des constructions*».
- Une **protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Une **protection des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15/12/2022 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

La zone UB est en outre impactée par :

- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les risques cG1 et cG2 de mouvement de terrain (repéré par une couleur jaune et orange respectivement sur le document graphique - plan des risques et contraintes (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes et annexe 07.7 du PLU).
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon**, approuvé par arrêté préfectoral du 11 Juin 2015.
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU).
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/11/2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 02/12/2007.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UB 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UB 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

UB 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	UB/UBa	UBg
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES		
Exploitations agricoles	C1	X
Exploitations forestières	X	X
HABITATIONS		
Logement	V	X
Hébergement	V	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
Artisanat et commerce de détail	C2	X
Restauration	V	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	X
Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	X
Equipements sportifs	V	X
Les autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	C3	X
Entrepôt	X	X
Bureau	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X

V : Autorisé sans condition

C : Autorisé sous condition

X : Interdit

C1 Les **exploitations agricoles** sont autorisées à condition de s'implanter sur un tènement déjà occupé par une construction à usage agricole.

C2 Seules les extensions des constructions à usage de **commerce et d'artisanat de détail existantes** sont autorisées dans la limite de 30% de la surface existante.

C3 Les constructions neuves à usage **d'industrie** sont autorisées à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation.

Les extensions des constructions à usage d'industrie existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface existante.

Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme « trame bleue liée au cours d'eau » repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite. La perméabilité des sols devra être maintenue. Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole. Les ripisylves (ou boisements rivulaires) ne doivent pas être détruites. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire (tout arbre coupé devra être replanté) avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables aux déplacements de la faune.

Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates

Dans les secteurs identifiés comme « espaces verts à protéger » et pour les arbres protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans les secteurs identifiés comme « espaces verts à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite. La structure, la composition et la prédominance "verte" et/ou "plantée" des espaces verts et jardins remarquables ou arbres à protéger existants devront être préservées. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.

Les arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.

UB 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Mixité fonctionnelle

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme "linéaire d'activités à préserver" doivent obligatoirement être affectés aux sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle

Mixité sociale

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, pour tous programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure à 200 m², 33% minimum de la surface de plancher et du nombre de logements doivent être affectés à des logements locatifs sociaux, à l'exception des parcelles AB n°437, 442, 941, 942 et 1071 identifiées dans le document graphique par une trame hachurée noire (projet de résidence senior sur l'ancienne école) et du secteur UBg dédié à la gendarmerie.

De plus, les parcelles repérées au titre de l'article L.151-41-4° du Code de l'Urbanisme font l'objet d'une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé qui imposera la réalisation d'un programme de logements dont :

- Pour le secteur n°1 (secteur qui correspond à l'OAP "Le Bourg" - parcelles AB n°16, 1069, 1070) 50% du programme doit être dédié à des logements locatifs sociaux
- Pour le secteur n°2 (parcelles AB n°375 et 376), 100% du programme doit être dédié à des logements sociaux

ARTICLE UB 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

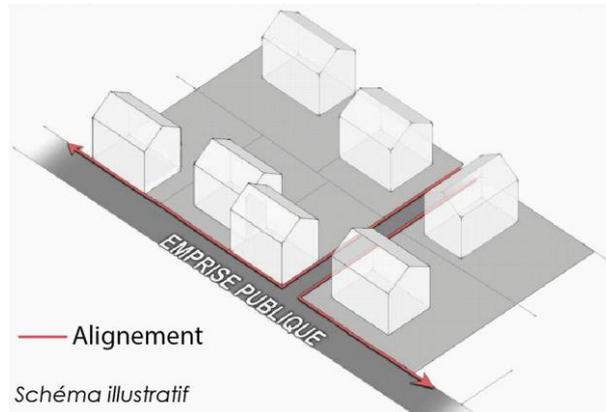
UB 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement en tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites dans cet article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Dans la zone UB, les constructions doivent s'implanter :

- **soit à l'alignement actuel ou futur** des voies et emprises publiques ;

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

- **soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.**

Dans le secteur UBa, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée au bassin.

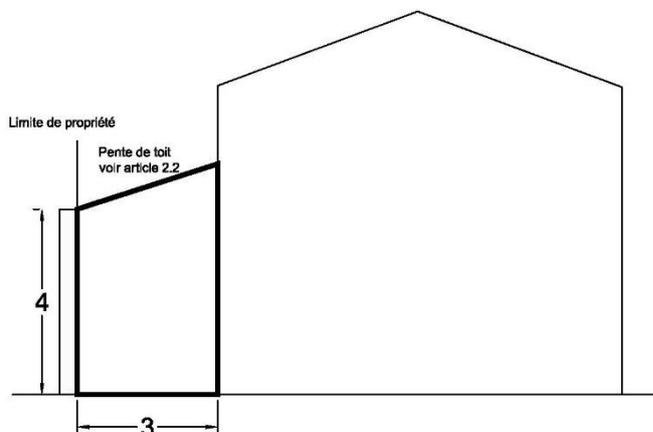
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle.
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension*

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

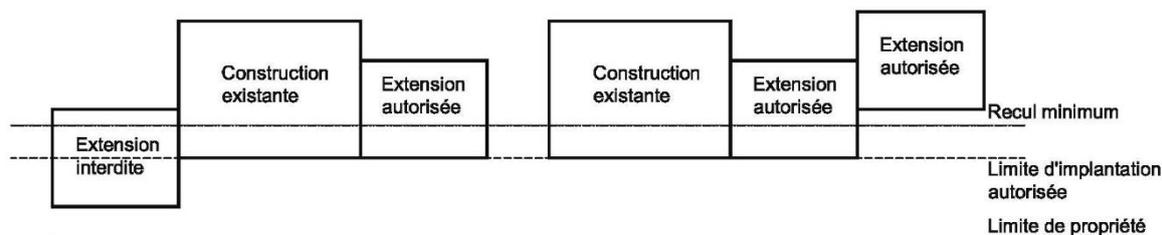
- La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **4,00 mètres** est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.
- Si la construction n'est pas implantée sur limite dans les conditions précisées ci-dessus elle devra respecter **un retrait minimum de 3 mètres minimum**



Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle ;
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension*.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

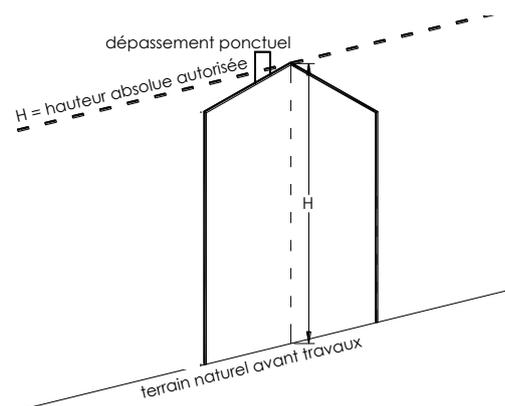
Non réglementée.

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Cette hauteur est à minorer de 2 mètres en présence de toitures terrasses.



La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 4 mètres au faitage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature et le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol des constructions

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

UB 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions ainsi que des clôtures ;
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principes généraux

Les constructions et aménagements seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

Dans la zone UB, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à 30% de la surface du tènement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles devront être aménagées avec des revêtements perméables. Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur.

Espaces collectifs

Dans les opérations d'aménagement ou de construction comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs végétalisés autres que les voies de desserte ou aires de stationnement dans la proportion de 15% de la surface du tènement.

UB 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE UB 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ainsi, **les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des routes départementales hors agglomération, les accès seront réalisés selon les modalités définies dans les dispositions générales du présent règlement.

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les voies réservées à la desserte des lotissements et les ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

UB 3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Assainissement des eaux pluviales

Sous réserve des prescriptions des PPRNi, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UC correspond à une zone résidentielle correspondant aux principaux secteurs d'extensions pavillonnaires de la commune.

La zone UC est concernée par :

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**. La desserte et l'aménagement du secteur repéré sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorisent le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Une **protection des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».
- Une **protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15/12/2022 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

La zone UC est en outre impactée par :

- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les risques cG1 et cG2 de mouvement de terrain (repéré par une couleur jaune et orange respectivement sur le document graphique - plan des risques et contraintes (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes et annexe 07.7 du PLU).
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon**, approuvé par arrêté préfectoral du 11 Juin 2015.
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU).

- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/11/2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 02/12/2007.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UC 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATUREDES ACTIVITES

UC 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

UC 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	UC
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C1
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	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Les autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	C2
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

V : Autorisé sans condition

C : Autorisé sous condition

X : Interdit

C1 Les constructions neuves à usage **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont autorisées à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation

Les extensions des constructions à usage d'activités de services existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface existante.

C2 Les constructions neuves à usage **d'industrie** sont autorisées à condition d'être liées à une construction à usage d'habitation.

Les extensions des constructions à usage d'industrie existantes sont autorisées dans la limite de 30% de la surface existante.

Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme « trame bleue liée au cours d'eau », toute construction est interdite. La perméabilité des sols devra être maintenue. Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole. Les ripisylves (ou boisements rivulaires) ne doivent pas être détruites. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire (tout arbre coupé devra être replanté) avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables aux déplacements de la faune.

Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates

Dans les secteurs identifiés comme « espaces verts à protéger » et pour les arbres protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans les secteurs identifiés comme « espaces verts à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite. La structure, la composition et la prédominance "verte" et/ou "plantée" des espaces verts et jardins remarquables ou arbres à protéger existants devront être préservées. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.

Les arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.

UC 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

Mixité sociale

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, pour tous programmes de logements portant sur une surface de plancher globale supérieure à 200 m², 33% minimum de la surface de plancher et du nombre de logements doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

ARTICLE UC 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

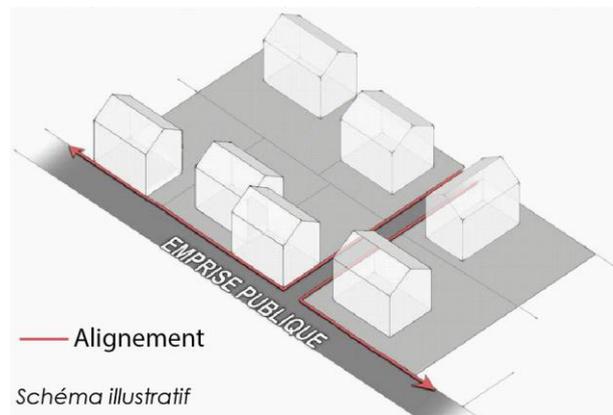
UC 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement en tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites dans cet article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée au bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle.
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension*.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

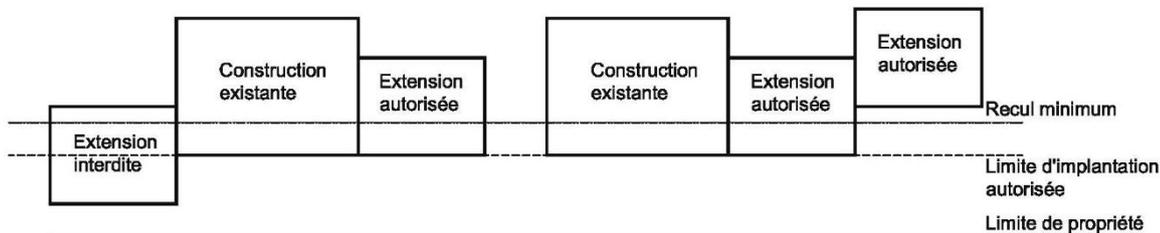
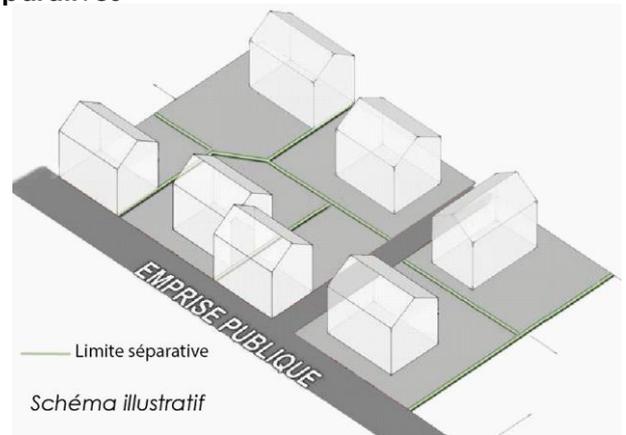
Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres

Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle.
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension*



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Non réglementée.

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

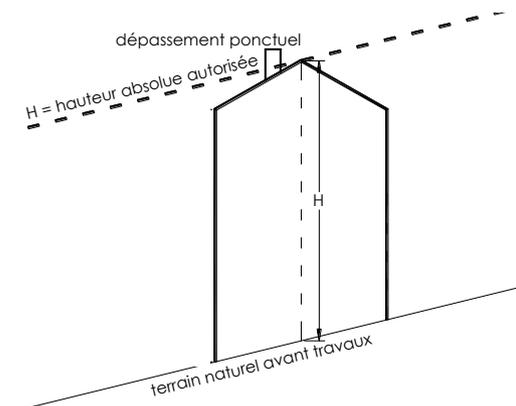
La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Cette hauteur est à minorer de 2 mètres en présence de toitures terrasses.

La hauteur des constructions à usage d'annexe est limitée à 4 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature et le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.



Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.

UC 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions ainsi que des clôtures ;
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principes généraux

Les constructions et aménagements seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

Dans la zone UC, le coefficient d'espace de pleine terre ne doit pas être inférieur à 50% de la surface du tènement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles devront être aménagées avec des revêtements perméables. Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur.

Espaces collectifs

Dans les opérations d'aménagement ou de construction comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs végétalisés autres que les voies de desserte ou aires de stationnement dans la proportion de 15% de la surface du tènement.

UC 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE UC 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UC 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ainsi, **les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des routes départementales hors agglomération, les accès seront réalisés selon le descriptif inscrit en dispositions générales du présent règlement.

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les voies réservées à la desserte des lotissements et les ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

UC 3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Assainissement des eaux pluviales

Sous réserve des prescriptions des PPRNi, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UX correspond aux zones d'activités économiques "Près de la cour" et "Tuilière"

La zone UX est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15/12/2022 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

La zone UX est en outre impactée par :

- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les risques cG1 et cG2 de mouvement de terrain (repéré par une couleur jaune et orange respectivement sur le document graphique - plan des risques et contraintes (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes et annexe 07.7 du PLU).
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon**, approuvé par arrêté préfectoral du 11 Juin 2015.
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU).
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/11/2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 02/12/2007.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UX, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UX 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UX 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

UX 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	UX
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	C1
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une 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	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Les autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

V : Autorisé sans condition

C : Autorisé sous condition

X : Interdit

C1 Les constructions neuves à usage **d'artisanat et de commerces de détails** sont autorisés à condition que la partie dédiée à l'accueil de clientèle et au show-room soit une destination accessoire limitée à 200 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher totale de la construction.

ARTICLE UX 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

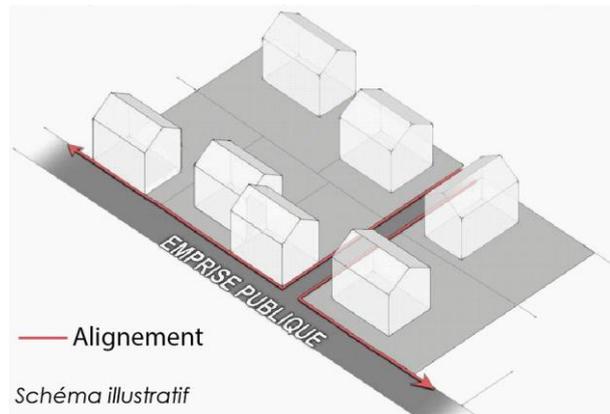
UX 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement en tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites dans cet article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

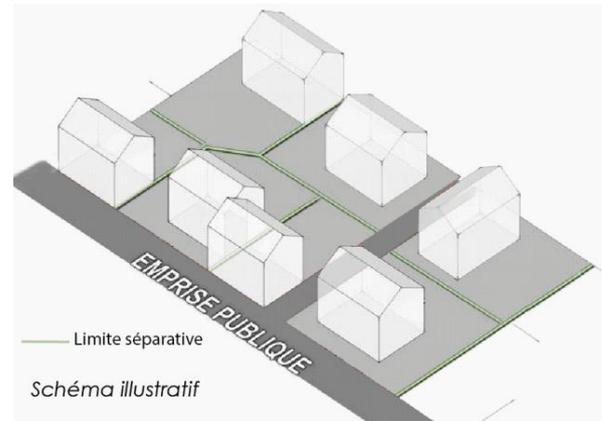
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension*.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

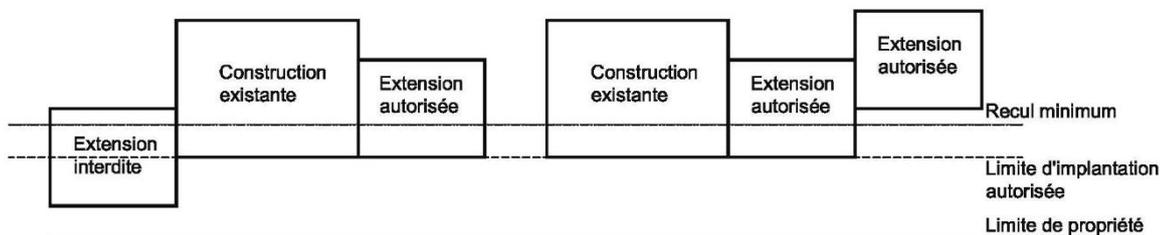
Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limites séparatives
- soit en respectant un retrait minimum de 4 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale,
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension*.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Non réglementée

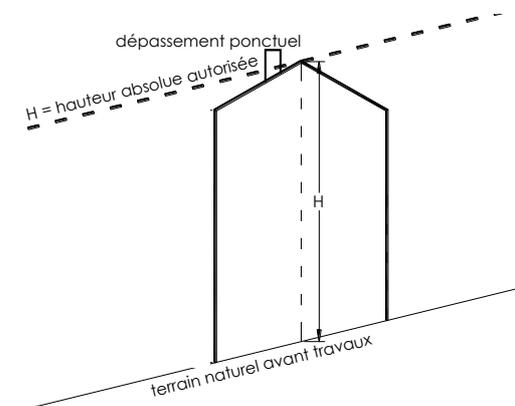
Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de construction existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.



UX 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions ainsi que des clôtures ;
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants
- de la topographie et de la configuration du terrain
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant
- de la situation du bâti sur le terrain

Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

L'intégralité des surfaces stationnées devront être réalisées en revêtement drainants.

La plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur.

UX 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE UX 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UX 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ainsi, **les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des routes départementales hors agglomération, les accès seront réalisés selon le descriptif inscrit en dispositions générales du présent règlement.

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les voies réservées à la desserte des lotissements et les ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

UX 3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Assainissement des eaux pluviales

Sous réserve des prescriptions des PPRNi, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES « AU »

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 1AUX correspond à la future zone d'activités économiques et artisanales de la Goyenche située à l'Est du bourg.

La zone 1AUX est concernée par :

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**. La desserte et l'aménagement du secteur repéré sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- Une **protection des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15/12/2022 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

La zone 1AUX est en outre impactée par :

- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par le risque cG2 de mouvement de terrain (repéré par une couleur orange sur le document graphique - plan des risques et contraintes (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes et annexe 07.7 du PLU).
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon**, approuvé par arrêté préfectoral du 11 Juin 2015.
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU).
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/11/2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 02/12/2007.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1 AUX, sauf stipulations contraires.

ARTICLE 1AUX 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1AUX 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

1AUX 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	1AUX
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	C1
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une 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	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Les autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

V : Autorisé sans condition

C : Autorisé sous condition

X : Interdit

C1 Les constructions neuves à usage **d'artisanat et de commerces de détails** sont autorisés à condition que la partie dédiée à l'accueil de clientèle et au show-room soit une destination accessoire limitée à 200 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher totale de la construction.

- **Le corridor écologique contraint de la zone d'activité identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Dans ce secteur, toute construction est interdite. Les éléments arborés existants seront préservés (maintien des haies et des boisements). Seul l'entretien est autorisé (coupe et abattage) mais aucun défrichage n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable. Une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. La perméabilité des sols devra être maintenue. Toutefois dans le cadre de la création d'un bassin d'eau pluviale, la pose d'un géotextile, permettant d'éviter tout échange hydraulique avec la nappe affleurante, est autorisée sous réserve que le bassin en question soit largement végétalisé et non clôturé afin de préserver la fonctionnalité écologique de la zone. Les éventuelles clôtures mises en place devront être perméables aux déplacements de la petite faune

ARTICLE 1AUX 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

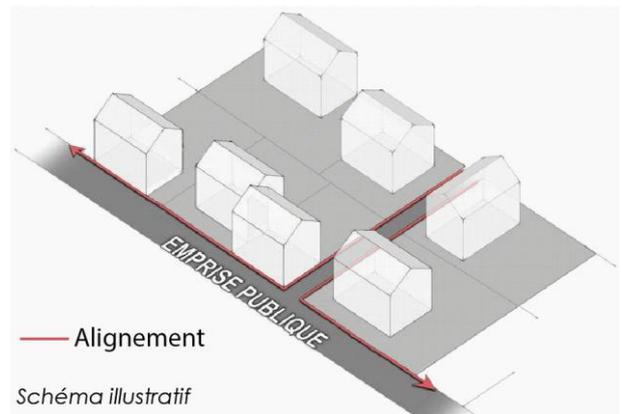
1AUX 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement en tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites dans cet article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

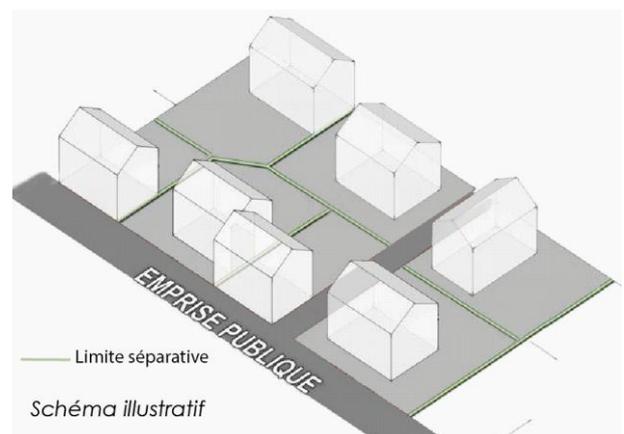
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limites séparatives;
- soit en respectant un retrait de 4 mètres minimum.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

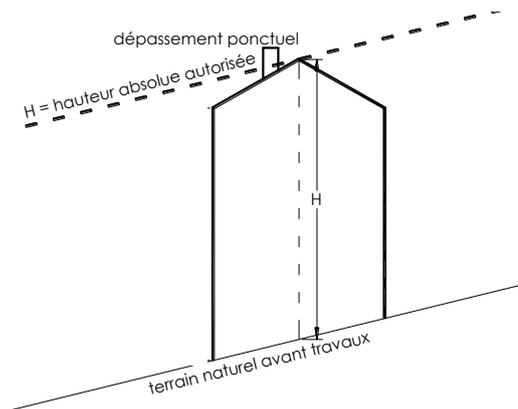
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Non règlementée

Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.



1AUX 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions ainsi que des clôtures ;
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUX 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants
- de la topographie et de la configuration du terrain
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant
- de la situation du bâti sur le terrain

Coefficient de pleine terre

Les surfaces non bâties et ne correspondant pas aux espaces dédiés aux aires de service, stationnements ou circulation feront l'objet de plantations (espaces verts et arbres). 30% du lot seront aménagés en espaces verts dont la moitié de la proportion en pleine terre.

Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

L'intégralité des surfaces stationnées devront être réalisées en revêtement drainants.

La plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur.

Espaces libres et plantation

Les plantations seront réalisées avec des essences végétales variées et locales.

Les lieux de stockage sont interdits en façade des voies publiques. Ils devront être protégés par des masques visuels (plantations, brises-vue, ...) pour ne pas créer de désagréments au voisinage.

Il est attendu la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface non bâtie.

1 AUX 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE 1 AUX 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1 AUX 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ainsi, **les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des routes départementales hors agglomération, les accès seront réalisés selon le descriptif inscrit en dispositions générales du présent règlement.

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les voies réservées à la desserte des lotissements et les ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

1AUX 3.2 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Assainissement des eaux pluviales

Sous réserve des prescriptions des PPRNi, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone 2AUX a pour vocation d'accueillir des activités artisanales et industrielles, commerciales, de services et bureaux en continuité de la zone d'activités de la Goyenche.

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du présent PLU et lorsque la zone 1AUX aura été totalement investie.

La zone 2AUX est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 15/12/2022 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

La zone 2AUX est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon**, approuvé par arrêté préfectoral du 11 Juin 2015.
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU).
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29/11/2007.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 02/12/2007.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 2AUX, sauf stipulations contraires.

ARTICLE 2AUX 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2AUX 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

2AUX 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	2AUX
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une 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	C1
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Les 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

V : Autorisé sans condition

C : Autorisé sous condition

X : Interdit

C1 Seules les extensions des **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** existants sont autorisées dans la limite d'une extension et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

2AUX 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

ARTICLE 2AUX 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2AUX 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

2AUX 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

2AUX 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé

2AUX 2.4 Stationnement

Non réglementé

ARTICLE 2AUX 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2AUX 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

2AUX 3.2 Desserte par les réseaux

Non réglementé

TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES ZONES "A"

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de préserver et protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres.

La zone A comprend :

- **Un secteur As** à l'Ouest du village où toute construction est interdite afin de protéger les vues sur le bourg et les qualités paysagères du secteur.
- **Un secteur Aa** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitées qui accueille une entreprise de charcuterie et de salaison

La zone A est concernée par :

- Une **protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».
- Une **protection des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

La zone A est en outre impactée par :

- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les risques cG1 et icG2 de mouvement de terrain (repéré par une couleur jaune et violette respectivement sur le document graphique - plan des risques et contraintes (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes et annexe 07.7 du PLU).
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRNI du Garon**, approuvé par arrêté préfectoral du 11 Juin 2015.
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU).
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

A 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	A	As	Aa
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
Exploitations agricoles	V	X	X
Exploitations forestières	X	X	X
HABITATIONS			
Logement	C1	X	X
Hébergement	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
Cinéma	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C2	X	C2
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X
Les autres équipements recevant du public	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	C3
Entrepôt	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

V : Autorisé sans condition

C : Autorisé sous condition

X : Interdit

Dans la zone A

D'une manière générale, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

C1 Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **la réfection et l'adaptation** des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux ;
- **les extensions** des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite
 - d'une extension par tènement
 - de 40 m² de surface de plancher et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante
 - de 200 m² de surface de plancher total après travaux
- **les annexes** des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher et d'une annexe par tènement
- **les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement

Les **constructions à usage d'habitation** sont autorisées à condition :

- d'être liées à la présence d'un bâtiment technique sur place et d'être combinées ou contigües à celui-ci. *En cas de contraintes particulières justifier (sanitaire, topographiques, réglementaires, paysagères, ...) une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire.*
- dans la limite d'un seul logement par ménage et de 200 m² de surface de plancher. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères, ...) une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire.

C2 Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés** sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, dès lors qu'ils répondent à un besoin d'ouvrages techniques et nécessaire au services publics ou d'intérêt collectif et enfin qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

C3 sous réserve d'être liée à l'activité existante

Pour les bâtiments identifiés sur les documents graphiques comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (changement de destination n°1 à 7), leur aménagement peut être autorisé dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation et l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 200 m² de surface de plancher et de 2 logements.

Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme « trame bleue liée au cours d'eau », repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite. La perméabilité des sols devra être maintenue. Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole. Les ripisylves (ou boisements rivulaires) ne doivent pas être détruites. En cas travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire (tout arbre coupé devra être replanté) avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables aux déplacements de la faune.

Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates

Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme « zone humide », repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois, en cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

Dans le secteur matérialisé au plan de zonage comme « corridor écologique contraint », repéré au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite. Les éléments arborés existants seront préservés (maintien des haies et des boisements). Seul l'entretien est autorisé (coupe et abattage) mais aucun défrichement n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable. Une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. La perméabilité des sols devra être maintenue. Toutefois dans le cadre de la création d'un bassin d'eau pluviale, la pose d'un géotextile, permettant d'éviter tout échange hydraulique avec la nappe affleurante, est autorisée sous réserve que le bassin en question soit largement végétalisé et non clôturé afin de préserver la fonctionnalité écologique de la zone. Les éventuelles clôtures mises en place devront être perméables aux déplacements de la petite faune.

Dans les secteurs identifiés comme « espaces verts à protéger » et pour les arbres protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans les secteurs identifiés comme « espaces verts à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite. La structure, la composition et la prédominance "verte" et/ou "plantée" des espaces verts et jardins remarquables ou arbres à protéger existants devront être préservées. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.

Les arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.

ARTICLE A 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

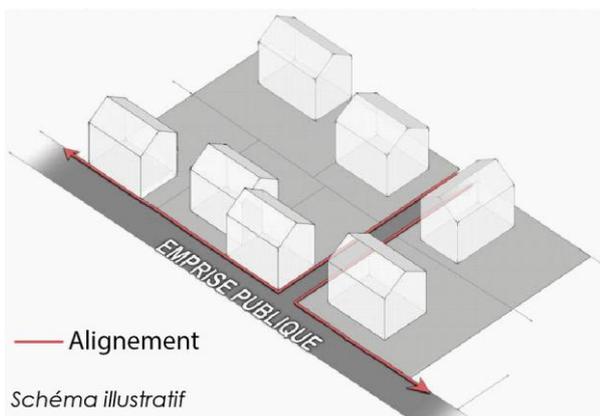
A 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement en tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites dans cet article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée au bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension*.

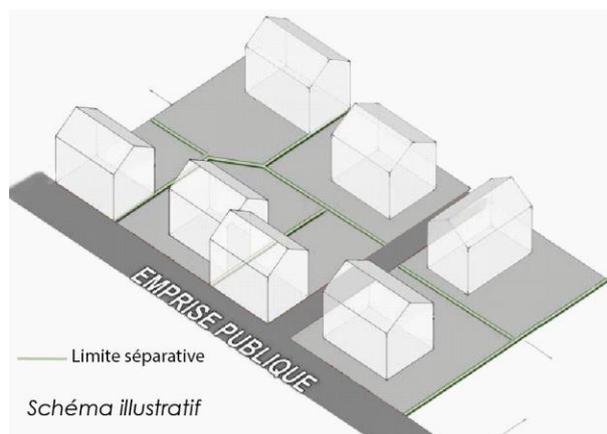
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la limite séparative jouxte la zone U, cette distance est portée à 10 mètres.

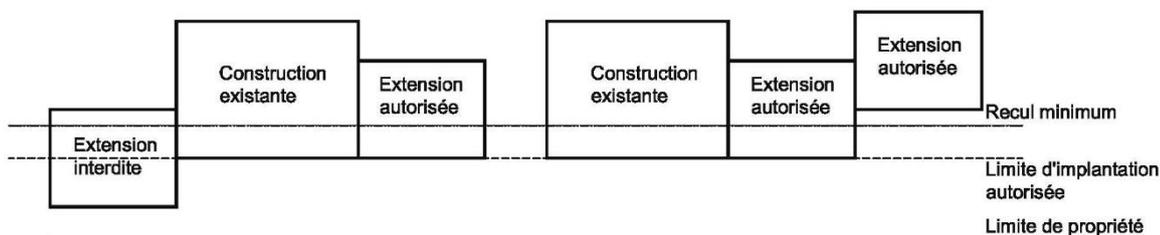
Dans le secteur Aa, les constructions pourront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives



Les piscines d'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

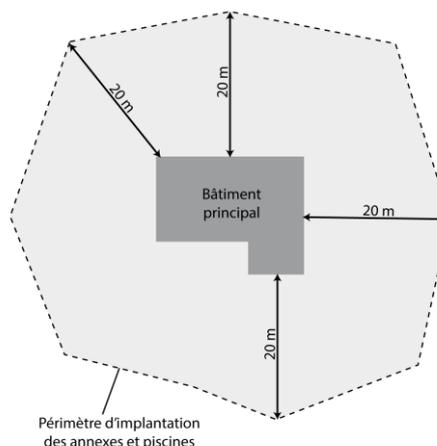
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension*.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Les constructions à usage d'annexes et les piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

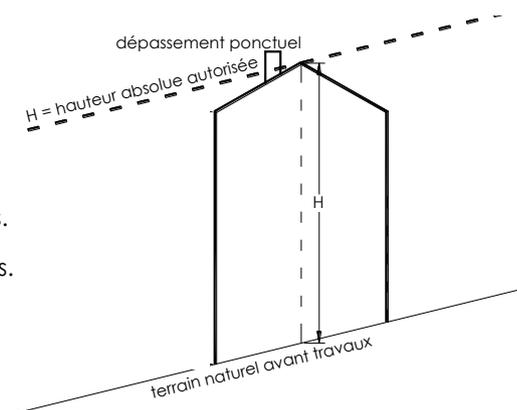
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

Cette hauteur est minorée de 2 mètres en présence de toitures terrasses.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres.

La hauteur des constructions à usage industriel dans le secteur Aa est limitée à la hauteur de la construction existante

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux équipements d'intérêts collectif et services publics ont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixe ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage industriel est limitée à 50% de la superficie du tènement.

A 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions ainsi que des clôtures ;
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principes généraux

Les constructions et aménagements seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles devront être aménagées avec des revêtements perméables. Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 place, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur.

A 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE A 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ainsi, **les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des routes départementales hors agglomération, les accès seront réalisés selon le descriptif inscrit en dispositions générales du présent règlement.

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

A 3.2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'**évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES ZONES "N"

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N comprend un secteur NL correspondant à la zone de loisirs du Vallon dans laquelle toute construction est interdite afin de préserver le caractère naturel des lieux.

La zone N est concernée par :

- Une **protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Une **protection des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

La zone N est en outre impactée par :

- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les risques cG1 et icG2 de mouvement de terrain (repéré par une couleur jaune et violette respectivement sur le document graphique - plan des risques et contraintes (Cf. article 4 des dispositions générales, plan des risques et contraintes et annexe 07.7 du PLU).
- **Le risque inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRni du Garon**, approuvé par arrêté préfectoral du 11 Juin 2015.
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU).
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires.

ARTICLE N 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

N 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

N 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	N	NL
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES		
Exploitations agricoles	X	X
Exploitations forestières	V	X
HABITATIONS		
Logement	C1	X
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X
Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C2	C2
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	X	C3
Les autres équipements recevant du public	X	C3
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X

V : Autorisé sans condition

C : Autorisé sous condition

X : Interdit

Dans la zone N

C1 Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **la réfection et l'adaptation** des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux ;
- **les extensions** des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite
 - d'une extension par tènement
 - de 40 m² de surface de plancher et de 30% de l'emprise au sol de la construction existante
 - de 200 m² de surface de plancher total après travaux
- **les annexes** des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher et d'une annexe par tènement
- **les piscines** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine par tènement

Dans les zones N et NL

C2 Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés** sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, dès lors qu'ils répondent à un besoin d'ouvrages techniques et nécessaire au services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

C3 Les **équipements sportifs et autres équipements recevant du public** sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dès lors qu'ils sont en lien avec des activités sportives et de loisirs.

Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme « trame bleue liée au cours d'eau » identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. toute construction est interdite. La perméabilité des sols devra être maintenue. Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole. Les ripisylves (ou boisements rivulaires) ne doivent pas être détruites. En cas travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire (tout arbre coupé devra être replanté) avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables aux déplacements de la faune.

Il est préconisé :

- Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
- Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
- Des plantations diversifiées au niveau des strates

Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme « zone humide » identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Toutefois, en cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme « pelouses sèches » identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ces dernières ne devront être ni comblée, ni être le support d'une construction. Elles ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à sa valorisation (sentiers, parcours de découverte ...) sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Dans le secteur matérialisé au plan de zonage comme « corridor écologique contraint » identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite. Les éléments arborés existants seront préservés (maintien des haies et des boisements). Seul l'entretien est autorisé (coupe et abattage) mais aucun défrichage n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable. Une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. La perméabilité des sols devra être maintenue. Toutefois dans le cadre de la création d'un bassin d'eau pluviale, la pose d'un géotextile, permettant d'éviter tout échange hydraulique avec la nappe affleurant, est autorisée sous réserve que le bassin en question soit largement végétalisé et non clôturé afin de préserver la fonctionnalité écologique de la zone.

Dans les secteurs identifiés comme « espaces verts à protéger » et pour les arbres protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans les secteurs identifiés comme « espaces verts à protéger » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite. La structure, la composition et la prédominance "verte" et/ou "plantée" des espaces verts et jardins remarquables ou arbres à protéger existants devront être préservées. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.

Les arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme devront être préservés. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, la replantation des arbres est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.

Pour les bâtiments identifiés dans les documents graphiques comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, leur aménagement peut être autorisé dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation et l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans la limite de 200 m² de surface de plancher et de 2 logements.

ARTICLE N 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

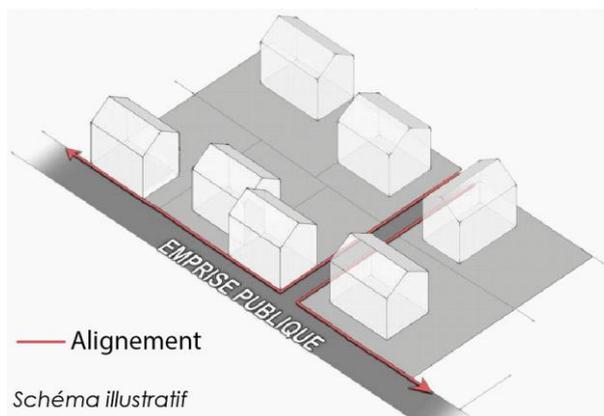
N 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement en tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 mètre.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites dans cet article s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Les piscines, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, distance comptée au bassin.

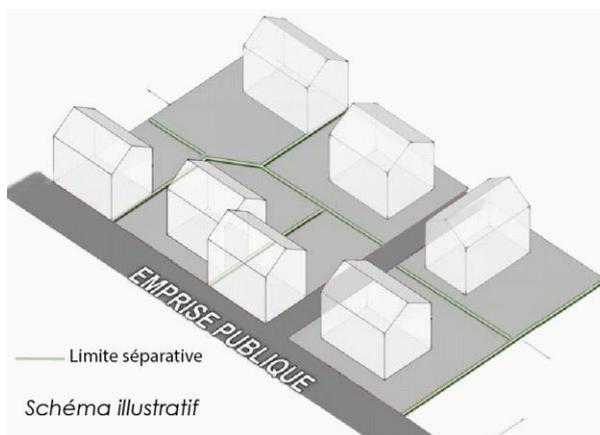
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension*.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

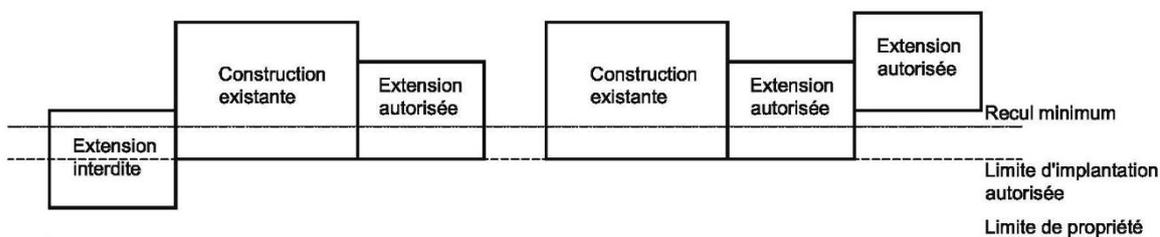


Lorsque la limite séparative jouxte la zone U, cette distance est portée à 10 mètres.

Les piscines d'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

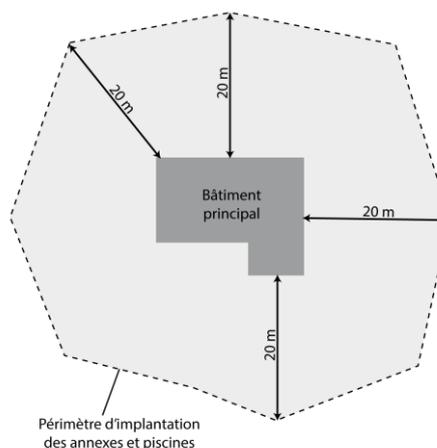
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux extensions des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension*.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions à usage d'annexes et les piscines devront s'implanter dans un périmètre de 20 mètres par rapport au bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.

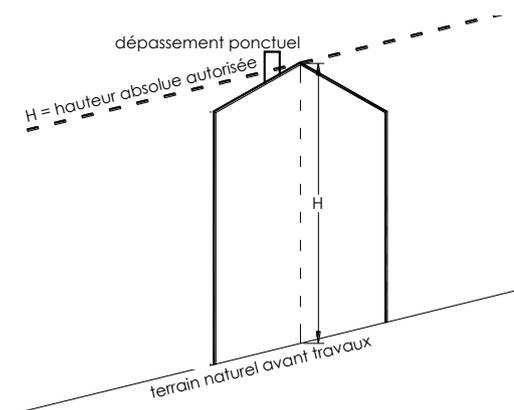


Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

Cette hauteur est minorée de 2 mètres en présence de toitures terrasses.



La hauteur des constructions à usage forestier est limitée à 12 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage.

La hauteur **des constructions autorisées en zone NI** est limitée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux équipements d'intérêts collectif et services publics ont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente ;
- dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixe ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur NI, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 2% de la superficie de tènement.

N 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions ainsi que des clôtures ;
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principes généraux

Les constructions et aménagements seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles devront être aménagées avec des revêtements perméables. Pour chaque aire de stationnement supérieure à 4 places, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur.

N 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE N 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ainsi, **les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

Les accès automobiles (portails, portes de garage, ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Le long des routes départementales hors agglomération, les accès seront réalisés selon le descriptif inscrit en dispositions générales du présent règlement.

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les voies réservées à la desserte des lotissements et les ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

N 3.2 Desserte par les réseaux

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement :

Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

En l'absence de réseau public d'assainissement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

TITRE 6. ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

PRINCIPES GENERAUX

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article. Une adaptation des dispositions du présent Titre 6 pourra être envisagée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur intégration dans leur environnement urbain, bâti et paysager.
- Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

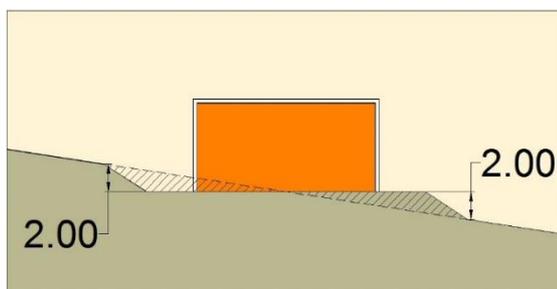
MOUVEMENTS DE SOL

L'implantation et le volume des constructions autorisées doivent être prévues de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles, tant pour la construction que pour les accès.

Ainsi les mouvements de sols (déblais et remblais) susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Dans le cas d'un terrain en pente :

- l'équilibre déblais/remblais devra être recherché. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser 2 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages).



- les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains en pente.

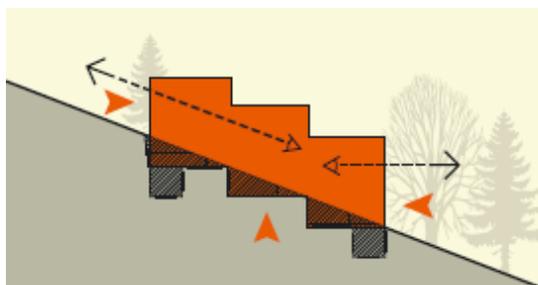


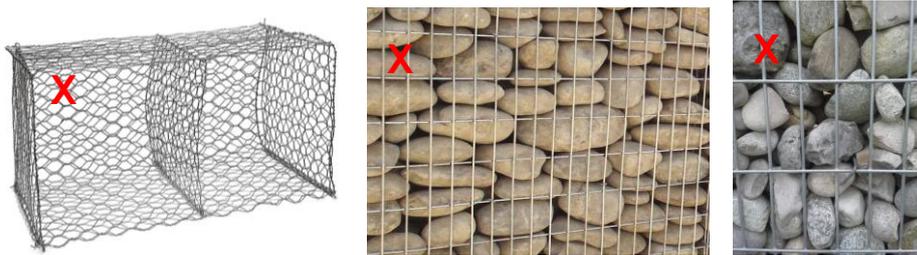
Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.

Source : *habiter en montagne référentielle d'architecture* (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

- Les murs de soutènement seront limités à une hauteur de 1,50 m et devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.
- Les dispositifs d'enrochement* seront limités à une hauteur de 1,50 m. Les enrochements devront être de forme rectangulaire avec des faces planes et être assemblés de manière soignée. La teinte des pierres devra être en harmonie avec la ou les constructions existantes. Dans la zone UA uniquement, les dispositifs d'enrochement sont interdits.



- o Les dispositifs en gabion seront limités à une hauteur de 1,50 m. Seul les gabions en maille électro-soudé sont autorisés : les mailles en torsion ne sont pas autorisées. Ils devront être remplis en pierre naturelle (concassée ou bloc taillé) : le remplissage en galet est interdit. La couleur des pierres devra être en harmonie avec la ou les constructions. Dans la zone UA uniquement, les dispositifs en gabion sont interdits.



- la pente des talus ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.

Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.

Dans tous les cas, les buttes de terres sont interdites pour éviter l'effet « taupinières ».

CLOTURES

Principes généraux communs à toutes les zones

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

Les clôtures doivent être de conception simple et établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des carrefours.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, ...) avec la construction principale.

Les portails seront le plus simple possible et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Sont interdits :

- tout élément de clôture d'un style étranger à la région ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert. Lorsque les clôtures sont réalisées en maçonnerie pleine, elles devront être enduites dans les tonalités du bâtiment ;
- les accessoires plaqués contre la clôture de faible qualité de type haies artificielles, canisses PVC, résines tressées, toiles tendues, ...



Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier

Dans la zone UA

Les clôtures à l'alignement de la voie ou donnant sur la rue et les espaces publics doivent être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas 1,60 m. Dans le cas d'un prolongement ou d'un raccordement à un mur plein existant d'une hauteur supérieure, la clôture devra se raccorder au mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté d'un ouvrage de serrurerie pouvant être doublé d'une haie vive aux essences végétales variées. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 m.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'une haie vive aux essences végétales variées, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m
- soit d'un mur plein n'excédant pas 1,60 m
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m, surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple ou d'un grillage, pouvant être doublé d'une haie vive aux essences végétales variées. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 m.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, cette dernière doit être constituée d'un grillage simple ou d'un ouvrage de serrurerie d'une hauteur maximale de 1,20 m éventuellement doublée d'une haie vive aux essences végétales variées.

Dans les zones UB et UC

Les clôtures, qu'elles soient à l'alignement de la voie, donnant sur la rue et les espaces publics ou en limite séparative, doivent être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80m. Lorsque la limite séparative jouxte la zone A ou N, les murs pleins sont interdits.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m à 1 m, surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple, d'un grillage ou d'un ouvrage de serrurerie, pouvant être doublé d'une haie vive aux essences végétales variées. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,60 m.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m éventuellement doublé d'une haie vive aux essences végétales variées. Lorsque la clôture est à l'alignement de la voie le grillage doit obligatoirement être doublé d'une haie vive aux essences végétales variées.
- Soit d'une haie vive aux essences végétales variées.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, cette dernière doit être constituée d'un grillage simple ou d'un ouvrage de serrurerie d'une hauteur maximale de 1,20 m éventuellement doublée d'une haie vive aux essences végétales variées.

Dans la zone UX

Les clôtures, qu'elles soient à l'alignement de la voie, donnant sur la rue et les espaces publics ou en limite séparative, doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage ou d'un treillis soudé, pouvant être doublé d'une haie vive aux essences végétales variées. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m
- soit d'un grillage ou d'un treillis soudés d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive aux essences végétales variées.

Dans la zone 1AUX

Les clôtures, qu'elles soient à l'alignement de la voie, donnant sur la rue et les espaces publics ou en limite séparative, doivent être constituées d'un treillis soudé ou panneaux rigides, de teinte foncée et sobre, d'une hauteur maximale d'1,60 m.-Une ouverture de 0,10 m entre le sol et le panneau doit être respectée. La clôture sera accompagnée par la plantation d'une haie champêtre aux essences végétales variées : il est attendu 5 essences au minimum.

Dans les zones A et N

Les clôtures à l'alignement de la voie ou donnant sur la rue et les espaces publics doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un dispositif à claire voie de conception simple ou d'un grillage, pouvant être doublé d'une haie vive aux essences végétales variées ;
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m éventuellement doublée d'une haie vive aux essences végétales variées ;
- soit d'une haie vive aux essences végétales variées.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m éventuellement doublé d'une haie vive aux essences végétales variées. Les dispositifs à claire voie sont autorisés dans la limite de 50% du linéaire de clôture.
- soit d'une haie vive aux essences végétales variées.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, cette dernière doit être constituée d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 1,20 m éventuellement doublée d'une haie vive aux essences végétales variées.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions doit être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région sont interdites.

Concernant les façades

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, ...

Pour toutes les constructions, hormis les constructions à usage d'exploitations agricoles, forestières, industriels et entrepôts

Les façades doivent respecter les teintes retenues dans le nuancier, qu'elles soient enduites ou que ce soit un bardage (à l'exception des bardages composé de matériaux naturels qui pourront garder leur aspect naturel (bois, pierre...). Le nuancier est présenté en Mairie et annexé au présent règlement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de type véranda.

En cas de rénovation/réhabilitation, les matériaux employés en façade peuvent être identiques à l'ancienne construction.

Pour les constructions à usage d'exploitations agricoles, forestières, industriels et entrepôts

La sobriété et la qualité des finitions doivent être recherchées. Les matériaux blancs et réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. Le nombre de matériaux et de couleurs sont à limiter afin d'obtenir une certaine sobriété. Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage sont à privilégier.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Pour toutes les constructions

Les ouvrages techniques (de type pompes à chaleur, climatiseurs, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public. Ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de celle-ci.

Dans la zone UA uniquement, les ouvrages techniques ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique dûment justifié. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Concernant les toitures

Pour les constructions à usage d'habitation

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe. Leur pente est comprise entre 30 et 40%. Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan. Si la toiture est en pente, la couverture doit être réalisée avec des tuiles creuses ou romanes, à grande ondulation, de teinte rouge ou rouge nuancé.

En cas de restauration la toiture nouvelle (pente et couverture) peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de type véranda ou auvent pour lesquelles des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture pourront être admis.

Dans la zone UA uniquement, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que si elles servent à la jonction de deux volumes ou qu'elles concernent l'extension d'une construction existante et que leur insertion dans l'environnement est démontrée. Elles sont cependant autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les autres zones, les toitures terrasses de préférence végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions à usage d'activités et notamment les constructions à usage de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôts, exploitations agricoles et forestières, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics

Des pentes inférieures à 30% sont autorisées.

Dans les zones UX et 1AUX uniquement, les toitures terrasses devront obligatoirement être végétalisée sauf pour les surfaces recouvertes de panneaux photovoltaïques. De plus, les toitures en dents de scies (sheds), d'une pente supérieure à 30% pourront être autorisées à condition de garantir leur insertion à l'environnement bâti et paysager alentour.

Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Leur teinte sera choisie dans les tons bruns ou rouge tuile en fonction du matériau de couverture retenu afin de s'intégrer dans le contexte bâti ou naturel. Les tons gris sont autorisés uniquement pour les bâtiments agricoles et forestiers.

Les matériaux présentant une teinte naturelle nuancée et non brillante (type cuivre, zinc, ...) peuvent également être autorisés à condition qu'ils s'adaptent à l'environnement de la construction.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux serres agricoles et aux tunnels.

Pour toutes les constructions

Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Concernant les ouvertures et les menuiseries

Pour les toitures et pour toutes les zones

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Cependant sont autorisées les châssis vitrés dans les toitures pour permettre l'aménagement des combles. Par ailleurs, les ouvertures sont autorisées lorsqu'elles sont intégrées à la pente du toit, y compris les panneaux solaires.

Sur les façades et pour toutes les zones, hormis la zone UA

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie, quant à leur disposition et à leur dimension. Les menuiseries doivent respecter les teintes retenues dans le nuancier présenté en Mairie et annexé au présent règlement.

Sur les façades et uniquement pour la zone UA

Les ouvertures dans les façades doivent présenter un alignement. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures donnant accès à un garage, à une remise ou pour les portes fenêtres. Les percements carrés sont autorisés dans le cas des combles habitables, dans la limite de 0,80 m de côté.

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres doivent être recouvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation.

Les volets doivent être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade sauf impératif technique en rez-de-chaussée. Les volets roulants sont interdits.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- **En toiture, ces panneaux** seront intégrés dans la pente de la toiture.
- **En façade,** ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures.
- **Au sol,** ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

DISPOSITION PARTICULIERES APPLICABLES AUX SECTEURS OU ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions isolées ou situées dans les secteurs repérés au titre de l'article **L151-19 du Code de l'urbanisme** (à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics) **doivent respecter les dispositions suivantes** :

- Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme identifiées au document graphique comme « éléments bâtis à préserver » **doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.**

- **Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.**

- **Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit** dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier défini.

- **Si les adjonctions** doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faitage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faitage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faitage du bâtiment existant.

- **Les murs en pierre de taille** (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).

- **Les toitures terrasses** sont autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale de toiture (existant + extension) et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.

- **Les menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).

- **Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

- **Les ouvertures dans les façades** doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.

- **Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

• **Les caissons des volets roulants** ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. S'ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par des lambrequins.

TITRE 7. ARTICLE 2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,40m x 5,00 m) et facilement accessibles.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 200 mètres autour du projet ;
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, de la surface de plancher en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
Exploitations forestières	
HABITATIONS	
Logement	<p>Pour le stationnement des véhicules motorisés</p> <p>Pour les constructions neuves, et en cas d'extension, de réaménagement et de changement de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour une superficie de 0 à 30 m² inclus de surface de plancher : 1 place de stationnement • Pour une superficie de 30 à 90 m² inclus de surface de plancher : 2 places de stationnement • Pour une superficie supérieure à 90 m² de surface de plancher : 3 places de stationnement <p>Par ailleurs, 1 place supplémentaire pour 2 logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.</p> <p>Pour le stationnement des deux roues</p> <p>Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. Pour les constructions à usage de logement, cette disposition s'applique pour toute opération de logements collectifs. Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75 m² pour les logements de type 1 et 2 et 1,5 m² pour les autres typologies de logements.</p> <p>Ainsi, il est attendu 1 emplacement minimum par logement.</p> <p>Si le nombre de place est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.</p>
Hébergement	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.

COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	<p><u>Dans les zones UA et UB</u></p> <p>Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.</p>
Restauration	<p>Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.</p>
Commerce de gros	<p>Il est attendu 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. De plus, <u>dans la zone 1AUX uniquement</u> il est attendu 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher liées aux éventuels bureaux et show-room du commerce de gros.</p>
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p><u>Dans la zone UA</u>, le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.</p> <p><u>Dans la zone UB</u>, il est attendu 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Dans la zone 1AUX</u>, il est attendu 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.</p>
Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.</p>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	
Industrie	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
Entrepôts	<u>Dans la zone 1AUX uniquement</u> , il est attendu 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m ² de surface de plancher réservée à cet usage.
Bureau	<p>Pour le stationnement des véhicules motorisés</p> <p><u>Dans la zone UA</u> le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.</p> <p><u>Dans la zone UB</u> il est attendu 1 place de stationnement par tranche complète de 20m²</p> <p><u>Dans les zones UX et 1AUX</u>, il est attendu 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour le stationnement des deux roues</p> <p>Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination de bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1,5 m² de local par tranche de 75 m² de surface de plancher.</p>
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.

ANNEXES

Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Adaptation

Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m², ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

Aires de stationnement ouvertes au public

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public ou privé routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

Exploitation agricole

Article L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

**NUANCIER FACADE PAREX LANKO
48 TEINTES MINERALES**

L'enduit de façade et l'encadrement doivent être en harmonie et avec un contraste limité.

AUTORISE EN ENDUIT DE FACADE	INTERDIT EN ENDUIT DE FACADE
G20	R70
T80	O90
T60	R80
T30	R90
G10	G71
V10	G16
G40	J70
G00	O80
G30	R60
G50	Monoblanco
B10	Blanc du littoral
G76	
J30	
J50	
J60	
J40	
J10	
R40	
O30	
T20	
O20	
O60	
J20	
J39	
O10	
T50	
R20	
T40	
T10	
T90	
O50	
R50	

O40	
T70	
O70	
R10	
R30	

AUTORISE EN ENCADREMENT DES HUISSERIES	INTERDIT EN ENCADREMENT DES HUISSERIES
G20	J70
T80	O80
T60	
T30	
G10	
V10	
G40	
G00	
G30	
G50	
B10	
G76	
J30	
J50	
J60	
J40	
J10	
R40	
O30	
T20	
O20	
O60	
J20	
J39	
O10	
T50	
R20	
T40	
T10	
T90	

O50	
R50	
O40	
T70	
O70	
R10	
R30	
R60	
R70	
O90	
R80	
R90	
G71	
G16	
Monoblanco	
Blanc du littoral	

NUANCIER HUISSERIES ET VOLETS

AUTORISE	INTERDIT
Rouge	Violet
Bleu	Orange
Vert	Jaune
Gris	Rose
Marrons	
Noir	
Blanc	

Les couleurs qui sont autorisées ne doivent pas être d'une teinte vive et doivent être en harmonie avec la couleur de la façade.

GUIDE DE BONNES PRATIQUES POUR LA PLANTATION DES HAIES

En sus des recommandations du fascicule « Permis de Planter » établi par le département du Rhône et annexé au présent règlement, les espèces ci-dessous sont par ailleurs recommandées

Les haies

Abelia	plusieurs espèces
Amelanchier	canadensis
Arbustus	unedo
Ceanothus	burkwoodii
Cercis	siliquastrum
Choisya	plusieurs espèces
Cornus	plusieurs espèces
Corylus	avellana
Cotinus	coggygria
Cytisus	plusieurs espèces
Crataegus	laevigata
Elaeagnus	angustifolia
Elaeagnus	x ebbingei
Euonymus	plusieurs espèces
Exochorda	macrantha
Genista	plusieurs espèces
Hydrangea	plusieurs espèces
Ligustrum	plusieurs espèces
Mahonia	aquifolium
Malus	plusieurs espèces
Osmanthus	plusieurs espèces
Philadelphus	plusieurs espèces
Photinia	x fraseri Red Robin
Prunus	plusieurs espèces
Ribes	sanguineum

Salix	integra
Sambucus	nigra
Spiraea	plusieurs espèces
Symphoricarpos	plusieurs espèces
Syringa	plusieurs espèces
Tamaris	plusieurs espèces
Viburnum	plusieurs espèces
Weigelia	plusieurs espèces

Les arbres

Acer	campestre
Acer campestre	pseudoplatanus
Albizia	julibrissin
Carpinus	betulus
Carpinus	betulus 'Fastigiata'
Catalpa	bignonioides Nana
Celtis	australis
Celtis	occidentalis
Cercis	siliquastrum
Corylus	colurna
Eucalyptus	gunnii
Fagus	plusieurs espèces
Gleditsia	triacanthos
Koelreuteria	paniculata
Lagerstromia	indica
Liquidambar	styraciflua
Liriodendron	tulipifera

Magnolia	plusieurs espèces
Morus	plusieurs espèces
Parrotia	persica
Paulownia	tomentosa
Prunus	cerasifera Pissardii
Quercus	plusieurs espèces
Sophora	japonica
Sorbus	domestica
Tilia	plusieurs espèces
Cedrus	plusieurs espèces
PinusGinkgo	biloba
Sequoiadendron	giganteum