

DEPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE BRAM



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

3 Partie réglementaire

3.1 Règlement partie écrite

P.L.U :

Arrêté le 26/02/2025

Approuvé le
22/10/2025

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

3.1



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES	15
TITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES	23
Zone U	24
UA.....	24
UB.....	33
UMs	43
UP	51
UX.....	56
Zone AU.....	65
AUh.....	65
AUx.....	74
Zone A	85
A	85
Zone N	96
N.....	96

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES



Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BRAM.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune de BRAM est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en zones et secteurs :
 - UA : Zone urbaine dense, qui correspond à la circulade et au noyau historique et au périmètre du PDA
 - UB : Zone correspondant aux extensions pavillonnaires
 - UBa : sous-secteur UB correspondant au périmètre du PDA
 - UMs : zone d'équipements médico-sociaux
 - UP : secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif
 - UXa : zone d'activités intercommunale
 - Uxb : zone d'activités communale
 - UXc : zone économique de Montplaisir
- La zone à urbaniser « AU » zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la proximité immédiate des voies et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à venir. Les constructions y seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble en respectant les principes d'aménagement énoncés dans les OAP du présent dossier de PLU. Cette zone comprend les secteurs suivants :
 - AUh : zone à urbaniser à vocation d'habitat
 - AUx : zone à urbaniser à vocation d'activités économiques
 - AUxa : zone d'activités du Lauragais
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, elle est divisée en secteurs :
 - A : zone agricole
 - Aag : STECAL agrotourisme
 - Ae : STECAL activité économique en zone agricole
 - Aj : jardins familiaux
 - Ap : « agricole protégée » site classé des paysages du Canal du Midi
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
 - N : zone naturelle
 - Nc : carrières
 - NI : zone naturelle liés aux sports et aux loisirs du Lac de Buzerens
 - Ntvb : zone naturelle de la trame verte et bleue



Article 3 : Lexique

Accès	Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.
Acrotère	Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.
Annexe	Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Bâtiment	Construction couverte et close
Construction	Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface
Construction existante	Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
Espaces de pleine terre	Surfaces non imperméabilisées, composée du terrain naturel, non occupé par des éléments bâtis. Ils peuvent accueillir des plantations et de la végétation et garantir la gestion des eaux pluviales.
Espaces libre	Espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Sont exclus des espaces libres, les aires de stationnement et les surfaces occupées par les voiries internes.
Espace vert	Espaces à dominante végétale à vocation urbaine
Emprise au sol	Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Extension	Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



Façade	Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Gabarit	Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.
Hauteur	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
Limites séparatives	Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
Murs en pierre de taille	Murs réalisés en pierres naturelles dont toutes les faces sont équarries (taillées) pour être appareillées.
Surface de plancher	<p>La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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 mètre,- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,- 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 L. 231-1 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.

Voie

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin qui dessert plusieurs terrains ou lots. S'agissant d'une chaussée, bande longitudinale réservée à la circulation d'une seule file de véhicules, généralement délimitée par un marquage au sol.

Tableau des destinations pouvant être utilisées pour régler chaque zone :

5 destinations	23 sous-destinations
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
<i>Habitation</i>	Logement
	Hébergement
<i>Commerce et activités de service</i>	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	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
	Salle d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
<i>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</i>	Lieux de culte
	Industrie
	Entrepôts
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Définition des destinations :

Destinations associées aux exploitations agricoles et forestières

Exploitation agricole	Elle recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
------------------------------	---

Exploitation forestière	Constructions destinées à l'exercice d'une activité forestière, incluant les maisons forestières et les scieries.
--------------------------------	---

Destinations associées à l'habitat

Hébergement	Construction à vocation sociale ou commerciale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale... Sont également concernés les centres d'hébergement d'urgence, de réinsertion et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.
--------------------	--

Logement	Constructions destinées aux logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou de logement occasionnel, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les chambres d'hôtes limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes.
-----------------	--

Destinations associées aux commerces et activités économiques

Activité de service ou 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, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
--	--

Artisanat et commerces de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique
---	--

Camping et	Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous
-------------------	---



hôtellerie de plein-air	forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisir (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).
Cinéma	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.
Commerce de gros	Constructions destinées à la vente de biens entre professionnels.
Hôtels	Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	Les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.

**Destinations associées aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Constructions destinées aux porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Cette destination s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial, et les maisons de services publics.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Sont également concernées les constructions permettant la production d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Constructions destinées à l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées et publiques assurant le maintien des services médicaux dans les territoires sous équipés.

Salle d'art et de spectacle Constructions destinées aux activités créatives artistiques et de spectacle, telles que les salles de concert, les théâtres, les opéras, musées... (sans préjuger du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)

Equipements sportifs Constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases.

Autres équipements recevant du public Constructions destinées aux autres équipements d'intérêt collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage...



Lieux de cultes Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Destinations associées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Industrie Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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.

Entrepôt Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Bureau Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Centre de congrès et d'exposition Constructions de grandes dimensions destinées aux centres, palais, parcs d'exposition, parcs d'attraction, zénith...

Cuisine dédiée à la vente en ligne Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.



Article 4 : Dispositions générales

Adaptation mineure

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction à l'identique des constructions détruites ou démolies suite à un sinistre est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes. Pour le cas de la reconstruction en état de ruine, la reconstruction sera autorisée à condition de pouvoir encore en apprécier l'existence.

Droit de préemption

Par **délibération du conseil municipal**, la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Clôtures

Par **délibération du conseil municipal**, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

Permis de démolir

Par **délibération du conseil municipal du 08/09/2020**, tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé d'un permis de démolir (R.421-27 du code de l'urbanisme).

Renvoi au Règlement National d'Urbanisme

Les articles suivants du RNU sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- article R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique ;
- article R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- article R.111-5 du code de l'urbanisme : desserte par les voies et sécurité des accès ;
- article R.111-26 du code de l'urbanisme : préservation de l'environnement ;
- article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

Equipements publics et d'intérêt collectif

Dans toutes zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les



constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés à ne pas respecter le corps de règle de la zone.

Installations diverses

Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres, seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif. Les logements collectifs et intermédiaires devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

Règles spécifiques sur le stationnement

Il est rappelé que depuis le 1er janvier 2017 est entrée en vigueur l'obligation d'équiper les bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et de lieux de stationnements sécurisés pour les deux roues. (Décret du 13/07/2016 modifié par arrêté du 3 février 2017).

Conformément au code de la construction, des dispositions devront être mises en œuvre dans ce cadre.

Vestiges archéologiques et intérêt des lieux

Au regard de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'est accepté que sous réserve de l'observation de



prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Bruits

Les constructions, extensions et annexes situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 02 février 2022, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Risques naturels

Le territoire de la commune de BRAM est concerné par le PPRI du bassin du Fresquel, servitude d'utilité publique dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPR.

En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Prévention des feux de forêts et de cultures

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n°2023-0005) ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n° 2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible.

Installations de production d'énergie photovoltaïque

La priorité sera donnée au développement du photovoltaïque sur les espaces déjà bâtis ou anthropisés (toitures, ombrières, friches, carrières) avant d'envisager d'autres localisations.







Seules les installations répondant aux critères définis dans le décret du 29/12/2023 (*définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets*) et son arrêté d'application peuvent être implantées dans les zones dédiées au photovoltaïque (cf annexe du PLU).



Titre II Dispositions communes

Article 1 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

	Des emplacements réservés (ER)	Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.
	Des espaces boisés classés (EBC)	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
	Des orientations d'aménagement et de programmation	Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.
	Des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme	Le document graphique désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une autre destination définie par le règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 	Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique	<p>Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysager ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 et L151-23 du CU.</p> <p>Pour le bâti :</p> <p>Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :</p> <p><u>Démolition</u> : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. La démolition totale est interdite.</p> <p><u>Modification</u> : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.</p> <p><u>Reconstruction</u> : La reconstruction des éléments bâtis après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet</p>


d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.


Pour les éléments de paysages :


Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Dans le cas d'abattage pour des raisons justifiées, tout arbre abattu devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

	<p>Des linéaires de diversité commerciale à protéger</p>	<p>Le changement de destination des rez-de-chaussée à destination de commerces et d'activités de service est interdit pour les secteurs de diversité commerciale identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-16 du CU. L'aménagement d'accès aux étages supérieurs, notamment aux logements, est autorisé.</p>
---	---	---

	<p>Des Zones de recherche et d'exploitation de carrière</p>	<p>L'exploitation de carrière n'est autorisée que sur les secteurs repérés au titre de l'article R 151-53 du code l'urbanisme figurant sur le règlement graphique et intégrés en annexe du PLU.</p>
--	--	---

	<p>Périmètre d'habitat dégradé</p>	<p>Un périmètre habitat dégradé est défini au titre de l'article 27 de la loi Habitat dégradé du 09.04.2024.</p>
---	---	--

Article 2 : palette de végétaux

L'intérêt pour la biodiversité réside dans la diversification des milieux (milieux secs, milieux humides, espaces empierrés, espaces verts...) et des strates de végétation. De plus, **les arbres sont un excellent climatiseur urbain** car ils participent à la création d'espaces ombragés et à la réduction des îlots de chaleur. L'organisation en bande linéaire mono essence sera proscrite au profit de haies champêtres. Les espèces exotiques envahissantes¹ sont également à proscrire.

Palette multi strate à planter en mixant les espèces :

Arbustes*		Types de milieux		
Nom commun	Nom latin	BOSQUETS ALIGNEMENTS	HAIES	RIPISYLVES
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus (P)</i>		x	
Alavert, filaire	<i>Phillyrea angustifolia (P)</i>		x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna (C)</i>		x	
Baguenaudier	<i>Colutea arborescens</i>			
Bourdaïne	<i>Frangula alnus (C)</i>		x	
Buis	<i>Buxus sempervirens (P)</i>		x	
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum (C)</i>		x	
Chèvrefeuille parfumé	<i>Lonicera fragrans (C)</i>		x	
Ciste à feuilles de sauge	<i>Cistus alviifolius</i>		x	
Cognassier	<i>Cydonia oblonga (C)</i>		x	
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea (C)</i>		x	
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas (C)</i>		x	
Eglantier	<i>Rosa canina (C)</i>		x	
Figuier	<i>Ficus carica (C)</i>	x	x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus(P)</i>		x	
Genévrier	<i>Juniperus communis (P)</i>		x	
Houx	<i>Ilex aquifolium (P)</i>		x	
Jasmin des garrigues	<i>Jasminum fruticans (C)</i>		x	
Laurier sauce	<i>Laurus nobilis (P)</i>	x	x	
Néflier	<i>Mespilus germanica (C)</i>	x	x	
Nerprun alaterne	<i>Rhamnus alaternus (P)</i>		x	
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris (C)</i>		x	
Prunellier	<i>Prunus spinosa (C)</i>		x	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra (C)</i>		x	x
Troène des bois	<i>Ligustrum vulgare (P)</i>	x	x	
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana (C)</i>		x	
Viorne obier	<i>Viburnum opulus (C)</i>		x	

¹ Plus d'informations ici : <http://www.invmed.fr/src/home/index.php>

Arbres*		Types de milieux		
Nom commun	Nom latin	BOSQUETS ALIGNEMENTS ISOLE	HAIES	RIPISYLVES
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis (C)</i>		x	x
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa (C)</i>		x	x
Charme	<i>Carpinus betulus (C)</i>	x	x	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur (C)</i>	x	x	
Chêne pubescent (ou chêne blanc)	<i>Quercus pubescent (C)</i>	x	x	
Chêne vert	<i>Quercus ilex (P)</i>	x	x	
Cormier	<i>Sorbus domestica (C)</i>	x	x	
Cyprès d'Italie	<i>Cupressus sempervirens</i>	x	x	
Erable champêtre	<i>Acer campestre (C)</i>	x	x	
Erable de Montpellier	<i>Acer monspessulanum (C)</i>	x		
Erable plane	<i>Acer platanoides (C)</i>	x	x	
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior (C)</i>	x	x	x
Frêne à feuilles étroites	<i>Fraxinus angustifolia (C)</i>			X
Frêne à fleurs	<i>Fraxinus ornus (C)</i>	x		x
Merisier	<i>Prunus avium (C)</i>	x	x	x
Micocoulier	<i>Celtis australis (C)</i>	x	x	
Murier blanc	<i>Morus alba (C)</i>			
Néflier	<i>Mespilus germanica (P)</i>		x	
Noisetier	<i>Corylus avellana (C)</i>	x	x	
Noyer commun	<i>Juglans regia (C)</i>	x	x	
Orme champêtre	<i>Umus minor (C)</i>	x	x	x
Orme lisse	<i>Ulmus laevis (P)</i>	x		
Peuplier blanc	<i>Populus alba (C)</i>			X
Peuplier noir	<i>Populus nigra (C)</i>	x		x
Peuplier tremble	<i>Populus tremula (C)</i>			X
Pin noir	<i>Pinus nigra (P)</i>	x		
Pin parasol	<i>Pinus pinea</i>	x		
Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris (P)</i>	x		
Saule blanc	<i>Salix alba (C)</i>			x
Saule cendré	<i>Salix cinerea (C)</i>			x
Saule Marsault	<i>Salix caprea (C)</i>			x
Tilleul des bois	<i>Tilia cordata (C)</i>	x		x
Tilleul à large feuille	<i>Tilia platyphyllos</i>	x	x	

Grimpantes*		Types de milieux		
Nom commun	Nom latin	BOSQUETS ALIGNEMENTS	HAIES	RIPISYLVES
Lierre grimpant	<i>Hedera helix (P)</i>	x	x	x
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum (C)</i>	x	x	x
Chèvrefeuille d'Etrurie	<i>Lonicera etrusca</i>		x	x
Clématite vigne-blanche	<i>Clematis vitalba</i>		x	x
Vigne	<i>Vitis vinifera</i>	x	x	

La liste de plantes vivaces suivante est extraite de celle, plus ornementale, diffusée par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) de l'Aude. Elle a été sélectionnée et complétée par les écologues en charge du PLU de Bram, en respect de la biodiversité et au bénéfice de pollinisateurs indispensables. Il est ici conseillé de planter 100% d'essences locales ; elles détiennent une dimension ornementale satisfaisante.

Vivaces	
Nom commun	Nom latin
Ciste de Montpellier	<i>Cistus monspeliensis</i>
Euphorbe petit-cyprès	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Thym	<i>Thymus vulgaris</i>
Euphorbe des garrigues	<i>Euohorbia characias subsp. characias</i>
Origan	<i>Origanum vulgare</i>
Immortelle commune	<i>Helichrysum stoechas</i>
Jasmin ligneux	<i>Jasminum fruticans</i>
Lavande	<i>Lavandula latifolia</i>
Ciste à feuilles de sauge	<i>Cistus salvifolius</i>

Une vigilance sera portée lors de l'aménagement paysager, en fonction des potentiels allergisants des espèces végétales envisagées.

Une attention pourra être portée également pour limiter les espèces végétales favorables au développement des chenilles processionnaires.

Enfin, il conviendra lors de la conception des projets, de veiller à ne pas créer de zones propices à la prolifération de ce moustique.

Article 3 : palette de couleurs des façades



Figure 1 : Teintes de façades recommandées dans le Cahier de Gestion du Canal du Midi de la Vallée Lauragaise

Article 4 : Dispositions du règlement départemental de voirie

Les saillies :

Les saillies sur le domaine public devront respecter les dispositions du règlement départemental de voirie ou être réduites au respect des caractéristiques architecturales du patrimoine ancien afin que soient assurées la sécurité et la commodité du passage, surtout dans le centre de l'agglomération.

Les excavations (dont les piscines et bassins de rétention):

- Les excavations à ciel ouvert ne peuvent être pratiquées qu'à 5 mètres minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est augmentée d'un mètre par mètre de profondeur de l'excavation.

Les clôtures :

L'édification de clôture est strictement interdite sur le domaine public routier départemental. Tout propriétaire désirant édifier une clôture à proximité du dit domaine doit être encouragé à déposer, au préalable, une demande d'alignement. Les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas gêner ou masquer la visibilité des usagers de la voirie départementale, notamment au niveau des intersections avec d'autres voies ou en présence de virages. Si la clôture est constituée d'un mur plein, sa hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité est altérée.

Ouverture des portails et stationnement des véhicules :

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle, ou par le biais d'un portail coulissant, et sera proscrite sur l'emprise de la route départementale.

En dehors de l'agglomération, les portes et portails devront être positionnés de manière à permettre le stationnement d'au moins 1 véhicule sur la parcelle et ainsi éviter les manœuvres sur la chaussée ou les accotements de la voirie départementale ; un recul de 5 mètres par rapport à la chaussée devra être respecté.

En agglomération, la commune appréciera l'opportunité d'instaurer un tel recul.

Les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de l'emprise de la route départementale. Dans le cadre de constructions nouvelles, les places de stationnement devront être prévues sur la parcelle ou sur la zone à urbaniser. En cas de changement de destination d'un bâtiment, un espace affecté au stationnement devra être prévu.

Un nombre suffisant de places de stationnement devra être prévu en fonction de la nature de l'opération et des besoins générés par le projet.



Article 5 : Accessibilité des moyens de secours

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres);
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $5=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur: 4 mètres hors stationnement;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N / cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...



Titre II Dispositions spécifiques à chacune des zones

ZONE U

UA

UA – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements collectif et publics d'intérêt services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Lieux de culte	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et de d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Les commerces sont limités à 300 m² de surface de vente.
- Les bureaux sont limités à 300 m² de surface de plancher.

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

UA – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 30 % minimum du nombre de logements.

UA – II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

UA – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction nouvelle, hors piscines, doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou dans l'alignement des constructions existantes et avec le même recul.

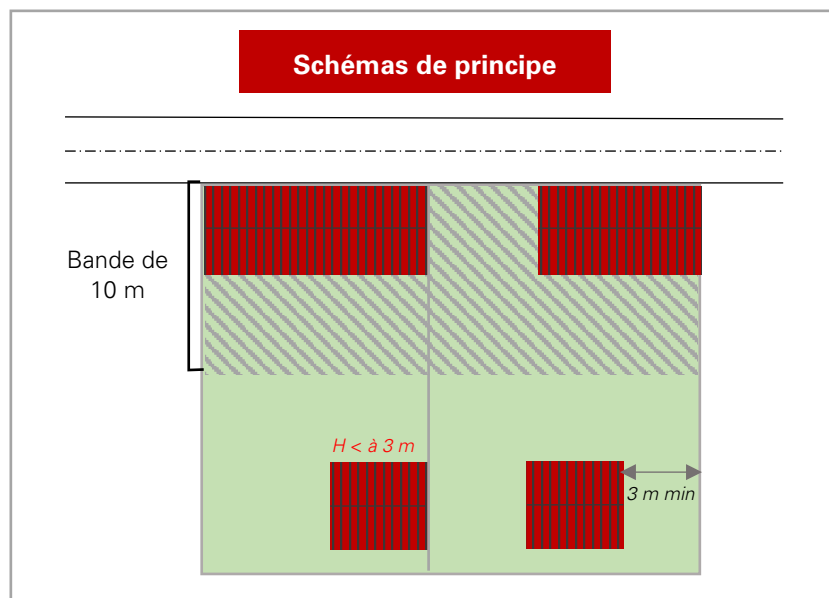
Les encorbellements existants à caractère patrimonial sont à conserver.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans une profondeur de 10 mètres mesurée à compter de la limite de l'emprise publique ou privée de la voie, toute construction, hors piscines, doit être implantée pour tous ses niveaux sur au moins une limite séparative.

Les surélévations, extensions ou aménagements de constructions existantes pourront être autorisées avec le même recul que la construction existante.

Au-delà d'une profondeur de 10 mètres mesurée à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie, les constructions, hors piscines, dont la hauteur n'excède pas 3m sur sablière peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.



Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

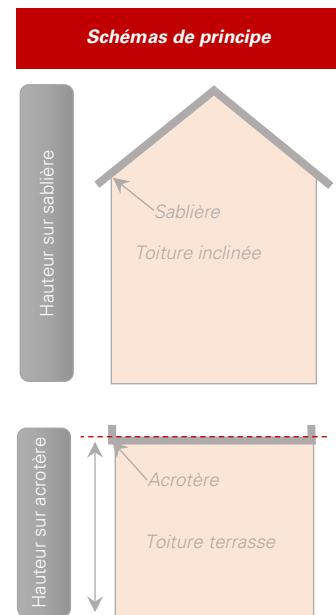
Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres maximum sur la sablière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Aux surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.



UA – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

• Adaptation au terrain :

- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
- Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.

• Principe général :

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.



- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- **Façades :**

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence. Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs intégrée au règlement.

Les bardages sont autorisés pour de petites surfaces : moins de 10% de la surface de la façade. Les bardages autres que le bois naturel, l'acier Corten et le zinc sont interdits.

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades. L'axe des baies principales sera aligné. Dans le cas où des commerces occupent le rez-de-chaussée, la façade peut être modifiée (grand percement pour la vitrine, ...) mais les parements doivent être réalisés en tenant compte des travées d'ouverture des étages. Les enseignes seront de préférence plaquées. La façade conserve son expression classique au premier étage. Sont interdits les matériaux thermoplastiques.

Les murs en pierre de taille pourront être en pierres apparentes avec des joints ocrés ou rosés à fleurs de pierre. Dans tous les autres cas, les murs seront enduits au mortier de chaux naturelle en utilisant des sables locaux non calibrés, finition talochée fin ou lissé dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus vieux enduits traditionnels. Une finition au badigeon de chaux grasse peut être demandée suivant la typologie de l'immeuble.

- **Toitures :**

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 20 et 35 %. Les versants de la toiture doivent être du même sens que ceux des constructions avoisinantes. Les couvertures seront exclusivement en tuiles canal de récupération posées en sens couvert ou en tuiles canal de teinte rosée, vieillie non uniforme. Les égouts existants seront conservés et restaurés. Les produits noirs ou brillants ainsi que les matières translucides sont interdits.

Les toitures plates et de pente inférieure à 30% couvertes d'un matériau autre que la tuile de terre cuite sont autorisées pour de petites surfaces (10% maximum de la surface totale de la toiture principale) et à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.



Caractéristiques architecturales des clôtures

- **En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) :**

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

- **Les clôtures en limite de voie et emprise publique :**

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elle est constituée d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et de 1,20 mètre, pouvant être surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical.

- **Les clôtures en limites séparatives :**

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

UA – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux dans les dispositions générales).

Espaces de pleine terre

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé est à maintenir au droit des Espaces Boisés Classés (EBC) sur une largeur d'au moins 5 mètres.

Les aires de stationnement de plus de 10 places auront un traitement perméable.



UA – Article 6 : Stationnement

Non règlementé

UA – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, distances de visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur route départementale ne pourra être créé.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

UA – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.



Eaux pluviales

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.



Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

**UB****UB – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****UB – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			X
	entrepôt			X
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition	X		



Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et de d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Les commerces sont limités à 300 m² de surface de vente.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

UB – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme : le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus. La part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 30 % minimum du nombre de logements.



UB – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

UB – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Par rapport aux voies départementales :

- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'emprise de la voie,
- Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite d'emprise.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

Des dispositions différentes sont autorisées pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires et lieux de stockage des déchets,
- Les isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation,
- Les constructions existantes implantées avec un recul différent : les extensions et les surélévations de ces constructions seront possible avec le même recul,
- Les piscines.

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

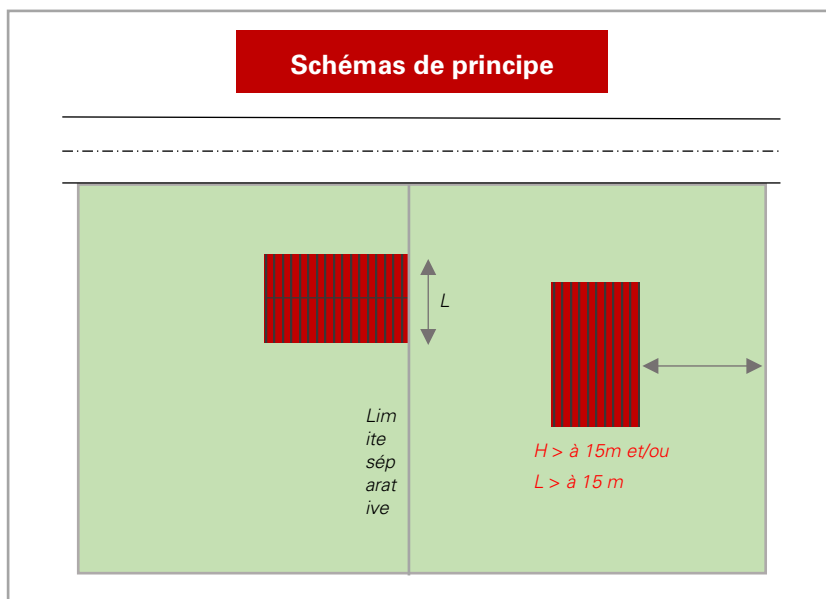
Les constructions, hors piscines, doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 15 mètres cumulés sur ladite limite et à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3.5 mètres sur la ladite limite mesurée au point le plus haut.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des dispositions différentes sont autorisées pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires et lieux de stockage des déchets,
- Les isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire,
- Les constructions existantes implantées avec un recul différent : les extensions et les surélévations de ces constructions seront possible avec le même recul.

Les constructions nouvelles, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).



Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

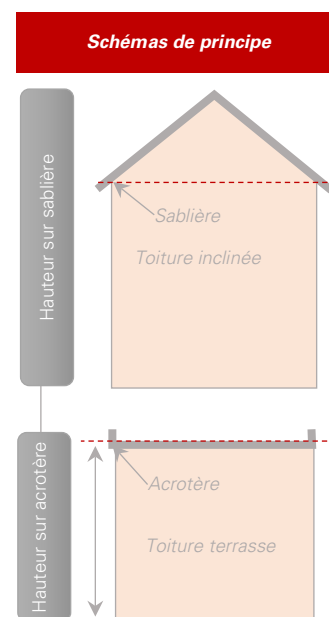
Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur n'excédera pas 5 m sur ladite limite au point le plus haut.

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère lorsqu'elle n'est pas attenante à la construction principale.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Les surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.

Emprise au sol et densité

Non réglementé.



UB – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- **Adaptation au terrain :**

- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
- Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 2 mètres de hauteur.

- **Principe général :**

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation publique.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- **Toitures :**

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 25 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates non accessibles, sont autorisées.



Caractéristiques architecturales des clôtures

- **En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) :**

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

- **Les clôtures en limite de voie et emprise publique :**

La hauteur maximale est fixée à 1.80 m.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Si elles sont réalisées, elles seront constituées :

- Soit d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie (hauteur totale maximale : 1.80m),
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'une haie.

- **Les clôtures en limites séparatives :**

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Si elles sont réalisées, elles seront constituées :

- Soit d'un mur maçonné, enduit sur les deux faces, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie (hauteur totale maximale : 1.80m),
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'une haie.



UB – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux dans les dispositions générales).

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places.

Espaces de pleine terre

- **Sur chaque unité foncière privative :**

- Pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 500 m², 30 % au moins de la surface doit être traitée espace de pleine terre et doit compter au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espace planté.
- Pour les autres terrains, 40% au moins de la surface doit être traitée espace de pleine terre et doit compter au moins 1 arbre de haute-tige pour 100 m² d'espace planté.

- **Dans un permis d'aménager ou un permis valant division :**

5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.

UB – Article 6 : Stationnement

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Dans tous les cas, il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

a) **Sous-secteur UBa** : non règlementé

b) **Secteur UB** :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place minimum par logement.
- Des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.



- **Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, bureau :**

- 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.
- Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

- **Stationnement pour véhicules électriques :**

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Il est exigé une borne de recharge électrique pour 10 places de stationnement dans tous les programmes de constructions comprenant un minimum de 10 places de stationnement.

- **Stationnement pour deux roues :**

- Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé. On comptera au moins 1 emplacement par logement autorisé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place pour 2 bureaux au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.

UB – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UB – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un aménagé sur fonds voisin.

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, distances de visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si



le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur route départementale ne pourra être créé.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Il est toutefois demandé une emprise minimale de :

- 3,50 m d'emprise de chaussée minimum pour les voies en sens unique, accompagnées d'un trottoir de 1.4 m de large minimum,
- 5 m pour d'emprise de chaussée minimum les voies à double sens de circulation, accompagnées d'un trottoir de 1.4 m de large minimum de part et d'autre de la voie.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.



UB – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Eaux pluviales

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

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

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



UMs

UMs – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement et hébergement : sous réserve d'être liés à un établissement d'enseignement de santé et d'action sociale ou à un établissement ou à une activité médico-sociale au sens de l'article L312- du code de l'action sociale et des familles,
- Restauration : sous réserve d'être liés à un établissement d'enseignement de santé et d'action sociale ou à un établissement ou à une activité médico-sociale au sens de l'article L312- du code de l'action sociale et des familles,

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

UMs – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.



UMs – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

UMs – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Par rapport aux voies départementales :

- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la voie publique,
- Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite d'emprise.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

Des dispositions différentes sont autorisées pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires et lieux de stockage des déchets,
- Les constructions existantes implantées avec un recul différent : les extensions et les surélévations de ces constructions seront possible avec le même recul.

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

Non règlementé.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

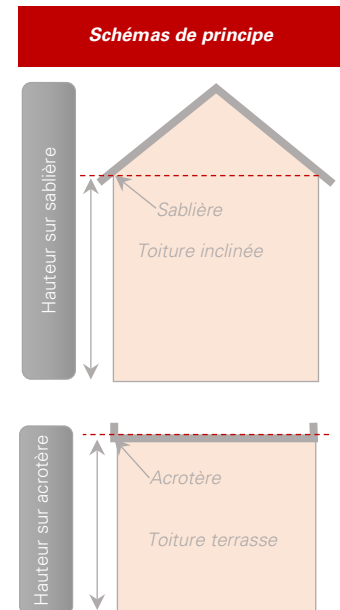
Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, la hauteur n'excédera pas 5 m sur ladite limite au point le plus haut.

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère lorsqu'elle n'est pas attenante à la construction principale.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Les surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.

Emprise au sol et densité

Non règlementé.

UMs – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

• Adaptation au terrain :

- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
- Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 2 mètres de hauteur.

• Principe général :

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.



- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation publique.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- **Toitures :**

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 20 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates non accessibles, sont autorisées.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- **En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) :**

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

- **Les clôtures en limite de voie et emprise publique :**

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elle est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur allant jusqu'à 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,



- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'une haie.

- **Les clôtures en limites séparatives :**

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elle est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur allant jusqu'à 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'une haie.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

UMs – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux dans les dispositions générales).

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places.

Espaces de pleine terre

Un périmètre inconstructible, non imperméabilisé est à maintenir au droit des Espaces Boisés Classés (EBC) sur une largeur d'au moins 5 mètres.

Les aires de stationnement de plus de 10 places auront un traitement perméable.

UMs – Article 6 : Stationnement

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Dans tous les cas, il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.



UMs – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UMs – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

UMs – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Eaux pluviales

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.



Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

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

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**UP****UP – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****UP – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X



Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement : sous réserve d'être nécessaire à la surveillance et au gardiennage des installations.

UP – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

UP – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

Des dispositions différentes sont autorisées pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires et lieux de stockage des déchets,
- Les constructions existantes implantées avec un recul différent : les extensions et les surélévations de ces constructions seront possible avec le même recul.

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

Non règlementé.

Hauteur des constructions

Non règlementé.

Emprise au sol et densité

Non règlementé.



UP – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- **Adaptation au terrain :**

- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
- Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 2 mètres de hauteur.

- **Principe général :**

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- **En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) :**

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

UP – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux dans les dispositions générales).



Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places.

Espaces de pleine terre

Les aires de stationnement de plus de 10 places auront un traitement perméable.

UP – Article 6 : Stationnement

Non règlementé.

UP – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UP – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

UP – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.



Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

UX

UX – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à condition :
 - Que le logement soit destiné au gardiennage et à la surveillance ou la sécurité de l'établissement, dans la limite de 80m² de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du programme immobilier de l'activité économique.
 - Que chaque unité foncière ne compte qu'un seul logement.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols exceptés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

UX – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



UX – II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

UX – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 15 m De l'axe des voies départementales,
- 5 m des autres voies publiques ou privées ou de l'emprise publique.

Seuls les dispositifs d'accès comprenant le local de stockage des déchets peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 5 mètres sur la ladite limite mesurée au point le plus haut,
- Soit à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires et lieux de stockage des déchets.

Hauteur des constructions

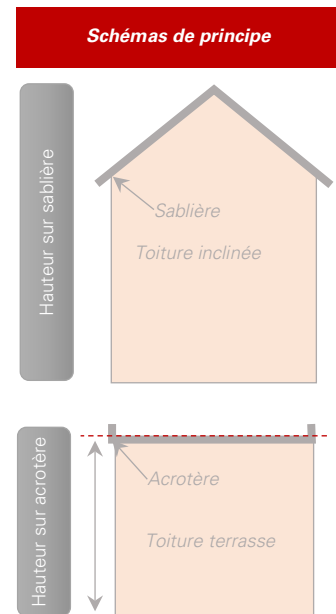
La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétiques ou environnementales minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12 m au point le plus haut.

Une hauteur supérieure sera autorisée pour des équipements ponctuels tels que des silos dans la limite de 15 mètres.



Emprise au sol et densité

Non réglementée

UX – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- **Adaptation au terrain :**

- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
- Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.
- Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives sont interdits à moins de 2 mètres de ladite limite.

- **Principe général :**

- En aucun cas, les constructions et installations diverse ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.



- Les aires de stockage extérieur doivent être protégées par des écrans visuels. En aucun cas, elles ne devront être visibles depuis l'espace public.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie.

- **Façades :**

- L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.
- Les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton...) sont autorisés.
- Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat sont proscrits, (enduits rustiques...). Seuls les enduits à granulométrie fine sans relief sont autorisés.
- L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est également interdit ; ne seront laissé à nu que les matériaux connus pour leur qualité d'aspect ainsi que leur stabilité dans le temps.
- Les couleurs seront limitées à 2 teintes en surfaces dominantes dans les tons de gris colorés et ocres à bruns chauds ; une 3^{ème} couleur pourra souligner certains détails.
- Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents seront tous traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.
- Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

- **Toitures :**

- Les toits terrasses seront traités avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissé apparents (utilisation de graviers, végétalisation...), et les souches de cheminées, de ventilation, et les superstructures techniques devront être au maximum regroupées et recevoir un traitement les occultant aux éventuelles vues aériennes, (usage de caillebotis...).
- Les éléments techniques en toiture devront être masqués.

- **Les enseignes**

Les enseignes doivent être intégrées aux constructions et/ou aux murs de clôture.

- **Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.



Caractéristiques architecturales des clôtures

Elles ne sont pas, de manière générale, obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou communes ou les parties privatives entre elles.

- **En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle),**

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées sur une largeur de 2,50 mètres minimum, elles pourront être doublées d'un grillage métallique, de couleur gris foncé, constitué de panneaux rigides en treillis soudé (grillage simple torsion interdit) Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites.

Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

- **Les clôtures en limite de voie et celles des lots bâtis en vitrine sur la RD 218 :**

La hauteur est fixée à 1,80 m.

Elles seront en grillage métallique, de couleur gris foncé, constitué de panneaux rigides en treillis soudé (grillage simple torsion interdit).

- **Les clôtures en limite des autres emprises publiques,**

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées sur une largeur de 2,50 mètres minimum, elles pourront être doublées d'un grillage métallique, de couleur gris foncé, constitué de panneaux rigides en treillis soudé (grillage simple torsion interdit). Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites. La hauteur est fixée à 1,80 m.

UX – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement en bataille ou d'un arbre pour deux places de stationnement longitudinales, dont la plantation doit être connexe à l'ensemble formé par les places. Si impossibilité due à un système d'énergie renouvelable mis en place sur ces aires, la répartition des arbres de haute tige se fera alors librement sur la parcelle, avec l'obligation d'un arbre planté pour 300m² de surface perméable.

Espaces de pleine terre

Un minimum de 30% de l'unité foncière sera maintenu en espace perméable selon une composition paysagère soignée.

Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% des obligations définies ci-dessus.



Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 50% des obligations définies ci-dessus.

Les marges de recul minimum imposées le long des voies et emprises publiques, à l'exception des voies départementales, doivent être réservées pour au moins 50% de leur surface à des espaces verts de pleine terre plantés.

Un minimum de 15 % de l'unité foncière sera maintenu en espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés.

Les plantations doivent respecter les prescriptions mentionnées ci-après :

- Les plantations d'arbres et d'arbustes seront constituées de plusieurs essences adaptées aux conditions locales, en privilégiant les essences endémiques ou acclimatées à la région (voir dispositions générales).
- La plantation d'arbres de haut jet de la famille des Conifères (pins, cyprès, cèdres, etc...) en bordure de domaine public est interdite à moins de 5,00 mètres de la limite du domaine public.
- La plantation d'arbres ou d'arbustes en partie privative est interdite à moins de 0,50m de la limite du domaine public.
- La plantation d'arbres ou d'arbustes dont le développement dépasse deux mètres au-dessus du sol est interdite à moins de 2,00 m de la limite du domaine public.

Cette distance doit être mesurée entre la limite de l'emprise et l'axe de l'arbre pris à 1,00 mètre au-dessus du niveau de l'accotement ou du trottoir. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce adaptée aux conditions locales pourront être plantés en espaliers sous condition de distance lorsqu'ils seront situés contre un mur de clôture et à l'intérieur des emprises privées.

Des haies vives doivent être créées pour permettre de mieux intégrer dans le paysage les dépôts et installations visibles depuis les espaces publics. Ces haies seront obligatoirement constituées d'un mélange de plusieurs essences d'arbustes, plantées dans de la terre végétale, dans une emprise de largeur minimum 2,00m de pleine terre, en privilégiant celles adaptées aux conditions locales. Elles ne devront pas comporter de plantes allergènes.

L'utilisation de produits phytopharmaceutiques ou pesticides est interdite pour donner lieu à des espaces verts respectueux de l'environnement qui seront plus naturels.

UX – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

Les aires de stationnement pourront être protégées par des ombrières, à condition que celles-ci soient dotées de panneaux solaires.

- **Stationnement pour véhicules électriques :**

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.



- **Stationnement pour deux roues :**

- Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place pour 2 bureaux au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour toute autre activité, suivre les règles imposées par le code de la construction.

UX – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

UX – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 5,00 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, distances de visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur route départementale ne pourra être créé.

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les caractéristiques des voies de desserte nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation de piétons et des personnes à mobilité réduite. Elles doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres.



Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

UX – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Les opérations d'ensembles devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Le rejet d'eaux résiduaires industrielles est interdit dans le réseau public d'assainissement sauf convention passée avec la commune et sont subordonnées à un pré-traitement approprié.

Les caractéristiques de l'effluent épuré devront satisfaire aux normes sanitaires en vigueur. En cas de rejet chimique, une station de traitement sera imposée à l'industriel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 60 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en place est recommandé.

Autres réseaux

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales



ZONE AU

AUh

AUH – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- qu'ils soient réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (art. R151-20 du CU) sur chaque secteur.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Commerces et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et de l'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

AUh – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme :

- le seuil de déclenchement de la servitude de mixité sociale est fixé à partir des programmes de logements de 10 logements ou plus,
- la part de logements sociaux (arrondi à l'entier le plus proche) est de 30 % minimum du nombre de logements.

AUH – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

AUh – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Par rapport aux autres voies départementales :

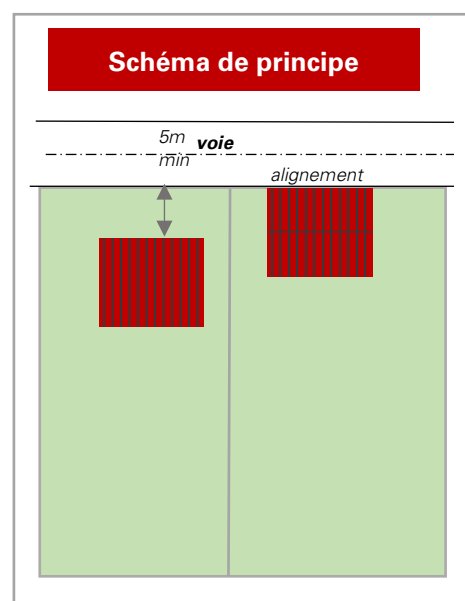
- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la voie publique,
- Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite d'emprise.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

Des dispositions différentes sont autorisées pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires et lieux de stockage des déchets,
- Les isolations par l'extérieur ou les dispositifs de production d'énergie solaire dès lors que l'empiètement sur l'espace public ne compromet pas la circulation,



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

Les constructions, hors annexes et piscines, devront être implantées :

- Soit en limite séparative, dans la limite d'un linéaire de 15 mètres cumulés sur ladite limite et à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 3,5 mètres sur la ladite limite mesurée au point le plus haut.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

Hauteur des constructions

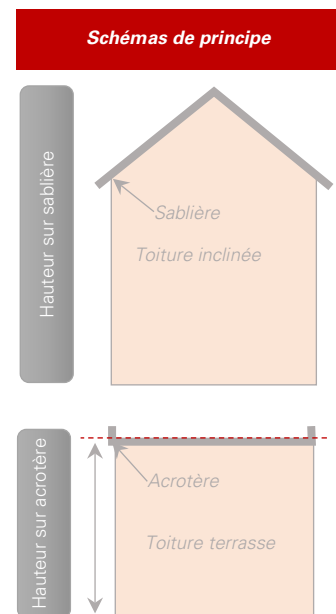
La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est mesurée au niveau du sol fini.

Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

La hauteur des constructions est fixée 9 mètres maximum sur la sablière ou sur l'acrotère

La hauteur des annexes est 3 mètres sur la sablière ou sur l'acrotère, lorsque celle-ci n'est pas attenante à la construction principale.



Emprise au sol et densité

Non réglementé.

AUh – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- **Adaptation au terrain :**

- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
- Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 2 mètres de hauteur.

- **Principe général :**

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.



- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation publique.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- **Toitures :**

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 20 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates non accessibles, sont autorisées.

Caractéristiques architecturales des clôtures

- **En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle),**

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

- **Les clôtures en limite de voie et emprise publique :**

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.



Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elle est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'une haie.

- **Les clôtures en limites séparatives :**

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les murs pleins sont limités à 10 m de long comptés depuis la limite sur rue, au-delà la clôture sera composée :

- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'une haie.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

AUh – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

Une surface de 10 % minimum de chaque opération sera traitée en espace commun aménagé qualitativement par un traitement végétal.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-avant.

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places.

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Espaces de pleine terre

- **Sur chaque unité foncière privative :**

- Pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 500 m², 40 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné et doit compter au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espace planté.
- Pour les autres terrains, 50% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné et doit compter au moins 1 arbre de haute-tige pour 200 m² d'espace planté.

- **Dans un permis d'aménager ou un permis valant division :**



5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être destinée à des espaces verts aménagés sur les parties communes.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 20% des obligations définies ci-dessus.

AUh – Article 6 : Stationnement

Le nombre exigé de places de stationnement est arrondi au nombre entier supérieur. Chaque fois qu'une construction ou terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Dans tous les cas, il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- pour les maisons individuelles : un minimum de 2 places par logement.
- Pour les programmes collectifs : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Dans chaque opération d'aménagement d'ensemble, sera aménagé 1 place pour 2 logements dans les espaces communs ou collectifs.

- **Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, bureau :**

- 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

- **Stationnement pour véhicules électriques :**

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

Dans les aires de stationnement collectif, il est exigé une borne de recharge électrique pour 10 places de stationnement.

- **Stationnement pour deux roues :**

- Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un espace de stationnement (couvert ou non) pour les deux roues devra être créé. On comptera au moins 1 emplacement par logement autorisé. Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place pour 2 bureaux au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour toute autre activité, suivre les règles imposées par le code de la construction.



AUH – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUh – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3,50m.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile et la défense contre l'incendie.

Il est toutefois demandé une emprise minimale de :

- 3,50 m d'emprise de chaussée minimum pour les voies en sens unique, accompagnées d'un trottoir de 1,4 m de large minimum,
- 5 m pour d'emprise de chaussée minimum les voies à double sens de circulation, accompagnées d'un trottoir de 1,4 m de large minimum de part et d'autre de la voie.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

AUh – Article 8 : Desserte par les réseaux

Les travaux de viabilisation des zones ouvertes à l'urbanisation devront être coordonnés afin d'éviter la multiplication des tranchées sur les routes départementales, et sous réserve que celles-ci soient autorisées par une permission de voirie.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux industrielles ou assimilées sont subordonnées à un pré-traitement approprié lorsqu'elles sont admises dans le réseau public de collecte.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif sera obligatoire. Cette dérogation doit être validée par la collectivité



compétente en matière d'assainissement »

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

Autres réseaux

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Dans les lotissements et autres opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

L'éclairage public devra se conformer aux exigences de la commune. Il devra être économe en énergie et limiter la pollution lumineuse nocturne.

Les postes de transformation électriques sont soumis à autorisation.

**AUx****AUx – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****AUx – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		



Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- qu'ils soient réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (art. R151-20 du CU) sur chaque secteur.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable pour l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions et installations à destination de commerces de détail à condition que la surface de vente soit supérieure à 300m².

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols exceptés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

AUx – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



AUX – II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

AUX – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

⇒ ***SECTEURS AUX***

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 15 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- 5 m des autres voies publiques ou privées ou de l'emprise publique.

Seuls les dispositifs d'accès comprenant le local de stockage des déchets peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

⇒ ***SECTEUR AUX A***

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 15 m par rapport à l'axe des voies départementales,
- A l'alignement ou à 5 m des autres voies publiques ou privées ou de l'emprise publique.

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

⇒ ***SECTEURS AUX***

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur de la construction soit limitée à 5 mètres sur la ladite limite mesurée au point le plus haut,
- Soit à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

⇒ ***SECTEUR AUX A***

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

⇒ ***TOUS LES SECTEURS***

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les postes de transformations,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires et lieux de stockage des déchets.

Hauteur des constructions

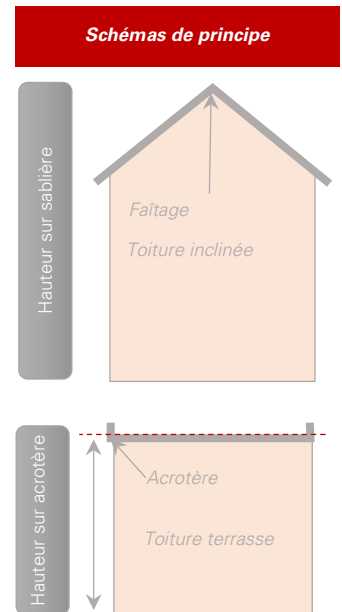
La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de déblais supérieurs à 1,00 m rendant visible la construction, elle est calculée au niveau du sol fini.

Un dépassement des règles relatives à la hauteur dans la limite de 10 % peut être autorisé pour les constructions atteignant un niveau de performances énergétique ou environnementale minimum labellisé : E+C-, BEPOS, THPE.

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12 m au point le plus haut, soit jusqu'au faîtage des toitures à pans ou soit jusqu'au sommet de l'acrotère des toitures-terrasses.

Une hauteur supérieure sera autorisée pour des équipements ponctuels tels que des silos dans la limite de 15 mètres.



Emprise au sol et densité

Non réglementé.

AUx – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- **Adaptation au terrain :**

- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
- Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.
- Les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives sont interdits à moins de 2 mètres de ladite limite.

- **Principe général :**

- En aucun cas, les constructions et installations diverse ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.



- Les aires de stockage extérieures doivent être protégées par des écrans visuels. En aucun cas, elles ne devront être visibles depuis l'espace public.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie.

- **Façades :**

- L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.
- Les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton...) sont autorisés.
- Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat sont proscrits, (enduits rustiques...). Seuls les enduits à granulométrie fine sans relief sont autorisés.
- L'emploi à nu de matériau destiné à être recouvert est également interdit ; ne seront laissé à nu que les matériaux connus pour leur qualité d'aspect ainsi que leur stabilité dans le temps.
- Les couleurs seront limitées à 2 teintes en surfaces dominantes dans les tons de gris colorés et ocres à bruns chauds ; une 3^{ème} couleur pourra souligner certains détails.
- Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents seront tous traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

⇒ *SECTEURS AUX*

- Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

⇒ *SECTEUR AUX A*

- Les dispositifs techniques, y compris d'évacuation des eaux pluviales, pourront être intégrés dans le volume des constructions nouvelles. Dans le cas où ces dispositifs seraient laissés apparents, ils seront traités de manière à limiter l'impact visuel.

- **Toitures :**

⇒ *SECTEURS AUX*

- Les toits terrasses seront traités avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissé apparents (utilisation de graviers, végétalisation...), et les souches de cheminées, de ventilations, et les superstructures techniques devront être au maximum regroupées et recevoir un traitement les occultants aux éventuelles vues aériennes, (usage de caillebotis...).
- Les éléments techniques en toiture devront être masqués.

⇒ *SECTEUR AUX A*

- Les toits à 1 ou 2 pentes sont autorisés, (hors toit de tuiles et de fibrociment), ainsi que les toits terrasses et les toits courbes. Les toits à 4 pentes sont interdits. Dans le cas de toits pentus, la ligne de faitage sera de préférence perpendiculaire ou parallèle à la rue.



- L'ensemble des toitures sur le périmètre de l'OAP du Lauragais devront être réalisées de manière à limiter au maximum leur visibilité.
- Les toitures privilégieront l'utilisation de matériaux de couverture ayant un caractère pérenne et un soin particulier sera apporté aux détails des couvertures (couvertines, rives, etc.) pour assurer l'aspect qualitatif dans le temps. Les toitures avec un revêtement réfléchissant devront être évitées.
- Pour accentuer une harmonie globale de la composition architecturale de la construction, les dispositifs d'éclairage naturel sur les toitures à pente (châssis de toit, verrière, etc.) présenteront des dimensions et des alignements en cohérence avec les composantes des façades.
- Les toitures végétalisées sont privilégiées lorsqu'elles ne supportent pas un dispositif photovoltaïque et devront être conçues ou entretenues de manière à conserver leurs propriétés initiales.

- **Les enseignes :**

⇒ *SECTEURS AUX*

Les enseignes doivent être intégrées aux constructions et/ou aux murs de clôture.

⇒ *SECTEUR AUX A*

Elles seront supportées soit par les murs des enclos containers (leur hauteur maximale sera celle des murs support, sans pouvoir dépasser l'arase) soit en façade.

- **Dispositions particulières :**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Elles ne sont pas, de manière générale, obligatoires pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou communes ou les parties privatives entre elles.

- **En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) :**

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées sur une largeur de 2,50 mètres minimum, elles pourront être doublées d'un grillage métallique, de couleur gris foncé, constitué de panneaux rigides en treillis soudé (grillage simple torsion interdit) d'une hauteur maximum d'1,80m. Les doublements de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites.

Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.



- **Les clôtures en limite de voies et emprises :**

⇒ *SECTEURS AUX*

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées sur une largeur de 2,50 mètres minimum, elles pourront être doublées d'un grillage métallique, de couleur gris foncé, constitué de panneaux rigides en treillis soudé (grillage simple torsion interdit) d'une hauteur maximum d'1,80m. Les murs maçonnés et occultant sont interdits. Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites.

⇒ *SECTEURS AUX*

Les clôtures en limite de voie et celles des lots bâtis en vitrine sur la RD 218 :

La hauteur est fixée à 1,80 m.

Elles seront en grillage métallique, de couleur gris foncé, constitué de panneaux rigides en treillis soudé (grillage simple torsion interdit)

- **Les clôtures en limites séparatives :**

⇒ *SECTEUR AUX*

La hauteur est fixée à 1,80 m.

Elles seront en grillage métallique, de couleur gris foncé, constitué de panneaux rigides en treillis soudé (grillage simple torsion interdit).

Elles peuvent être doublées d'une haie d'essences locales mélangées de chaque côté de la limite.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

⇒ *SECTEURS AUX*

Sur les limites de propriété des parcelles, lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures seront constituées d'une haie végétale (cf. palette végétale) et pourront être doublées d'une grille à panneaux rigides, d'une hauteur maximale de 1,80m, de couleur gris foncé.

Cette hauteur pourra être portée à 2 mètres sous condition pour les ICPE.

En cas d'édification de clôture, des espaces devront être prévus pour permettre le passage de la petite faune.

- **Les dispositifs d'entrée :**

Les murs du dispositif d'entrée doivent être maçonnés de toute hauteur sur 1,80 mètre et recouverts d'enduit gratté fin ou taloché.

Le portail d'accès doit être coulissant (sauf justification particulière), positionné à 5,00 mètres minimum à partir de la limite de la chaussée et son ouverture ne doit pas être supérieure à 6,50 mètres (sauf justification particulière). Le portail doit être constitué d'un barreaudage vertical toute hauteur de couleur gris foncé.

L'ensemble des coffrets concessionnaires, les boîtes aux lettres, plaques de numéros de rue et enseignes sera obligatoirement installé sur un seul muret du dispositif d'entrée. Les coffrets techniques doivent être habillés d'une porte technique de couleur gris foncé dont l'accès sera possible aux services



cessionnaires depuis l'espace public. La boîte aux lettres de couleur gris foncé sera à encastrer.

La signalétique doit s'inscrire dans le dispositif d'entrée et ne concerne que le nom et le logo de la société.

AUx – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement en bataille ou d'un arbre pour deux places de stationnement longitudinales, dont la plantation doit être connexe à l'ensemble formé par les places. Si impossibilité due à un système d'énergie renouvelable mis en place sur ces aires, la répartition des arbres de haute tige se fera alors librement sur la parcelle.

Un minimum de 2 essences différentes devront être plantées.

Espaces de pleine terre

Un minimum de 30% de l'unité foncière sera maintenu en espace perméable selon une composition paysagère soignée.

Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% des obligations définies ci-dessus.

Les aires de stationnement végétalisées peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 50% des obligations définies ci-dessus.

Les marges de recul minimum imposées le long des voies et emprises publiques, à l'exception des voies départementales, doivent être réservées pour au moins 50% de leur surface à des espaces verts de pleine terre plantés.

Un minimum de 15 % de l'unité foncière sera maintenu en espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés.

Les plantations doivent respecter les prescriptions mentionnées ci-après :

- Les plantations d'arbres et d'arbustes seront constituées de plusieurs essences adaptées aux conditions locales, en privilégiant les essences endémiques ou acclimatées à la région (voir dispositions générales).
- La plantation d'arbres de haut jet de la famille des Conifères (pins, cyprès, cèdres, etc...) en bordure de domaine public est interdite à moins de 5,00 mètres de la limite du domaine public.
- La plantation d'arbres ou d'arbustes en partie privative est interdite à moins de 0,50m de la limite du domaine public.
- La plantation d'arbres ou d'arbustes dont le développement dépasse deux mètres au-dessus du sol est interdite à moins de 2,00 m de la limite du domaine public.

Cette distance doit être mesurée entre la limite de l'emprise et l'axe de l'arbre pris à 1,00 mètre au-dessus du niveau de l'accotement ou du trottoir. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce adaptée aux conditions locales pourront être plantés en espaliers sous condition de distance lorsqu'ils



seront situés contre un mur de clôture et à l'intérieur des emprises privées.

Des haies vives doivent être créées pour permettre de mieux intégrer dans le paysage les dépôts et installations visibles depuis les espaces publics. Ces haies seront obligatoirement constituées d'un mélange de plusieurs essences d'arbustes, plantées dans de la terre végétale, dans une emprise de largeur minimum 2,00m de pleine terre, en privilégiant celles adaptées aux conditions locales. Elles ne devront pas comporter de plantes allergènes.

L'utilisation de produits phytopharmaceutiques ou pesticides est interdite pour donner lieu à des espaces verts respectueux de l'environnement qui seront plus naturels.

AUx – Article 6 : Stationnement

⇒ TOUS LES SECTEURS

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

Les aires de stationnement pourront être protégées par des ombrières, à condition que celles-ci soient dotées de panneaux solaires.

⇒ SECTEUR AUX

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau.

- **Stationnement pour véhicules électriques :**

Dans tout projet des attentes de branchement électrique doivent être prévues pour un raccordement ultérieur.

- **Stationnement pour deux roues :**

- Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place pour 2 bureaux au stationnement des deux roues (couvert ou non). Au-delà de 10 emplacements, le local devra être clos et couvert.
- Pour toute autre activité, suivre les règles imposées par le code de la construction.



AUX – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

La largeur des accès ne peut être inférieure à 5,00 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, distances de visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur route départementale ne pourra être créé.

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les caractéristiques des voies de desserte nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.

Toute voie nouvelle doit être adaptée et présenter les caractéristiques suffisantes pour permettre la circulation de piétons et des personnes à mobilité réduite. Elles doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

AUX – Article 8 : Desserte par les réseaux

Les travaux de viabilisation des zones ouvertes à l'urbanisation devront être coordonnés afin d'éviter la multiplication des tranchées sur les routes départementales, et sous réserve que celles-ci soient autorisées par une permission de voirie.



Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. Les opérations d'ensembles devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Le rejet d'eaux résiduares industrielles est interdit dans le réseau public d'assainissement sauf convention passée avec la commune et sont subordonnées à un pré-traitement approprié.

Les caractéristiques de l'effluent épuré devront satisfaire aux normes sanitaires en vigueur. En cas de rejet chimique, une station de traitement sera imposée à l'industriel.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, la mise en place d'une installation d'assainissement non collectif sera obligatoire. Cette dérogation doit être validée par la collectivité compétente en matière d'assainissement »

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 60 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le recours à des techniques environnementales dans le choix des dispositifs à mettre en place est recommandé.

Autres réseaux

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Les antennes relais pourront être refusées et pourront être soumises à des prescriptions spéciales dans le cas où les projets sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

ZONE A

A – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière			X
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma			X
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	



Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Aucune construction nouvelle ne sera autorisée, dans une bande de 25 mètres minimum comptée de part et d'autre des continuités écologiques identifiées au règlement graphique sous forme de la zone Ntvb.

Ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.

⇒ *SECTEUR A :*

- 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,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
 - o 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - o ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².



⇒ *SECTEUR AAG :*

- 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,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes,
- Les constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale cumulée, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Le changement de destination des constructions existantes à destination d'hébergement touristique ou de restauration,
- L'activité de restauration dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇒ *SECTEUR AE*

- Le commerce, artisanat et activité de services dans la limite de 150 m² de surface de plancher dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇒ *SECTEUR AP :*

Les constructions et installations suivantes sont autorisées sous réserve de respect des préconisations du cahier de gestion site classé des paysages du canal du Midi / DREAL Occitanie :

- 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,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
 - o 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - o ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

⇒ *SECTEUR AJ :*

- Les abris de jardin à condition que :



- ils soient édifiés dans le cadre de jardins collectifs,
- que l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 100 m².

Sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sous condition :

- que ce changement de destination n'entrave pas le bon déroulement de l'activité agricole,
- que la surface de plancher aménageable soit limitée au volume et au gabarit existant de la construction existante,
- que la capacité des réseaux soit suffisante pour le projet,
- de ne pas créer plus de 3 logements par bâtiment identifié.

A – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



A – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

A – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Par rapport à l'autoroute :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A61.

Par rapport aux voies départementales RD6113, RD4, RD33 et RD533 :

- Les constructions agricoles doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 m de l'axe de la voie,
- Les autres constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies départementales :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 m de l'axe de la voie
- Les autres constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 m de l'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des constructions existantes où le recul pourra être identique à l'existant,
- Les annexes à l'habitation,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- À une distance des limites séparatives de 3 mètres minimum,
- Avec un recul de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau,
- A une distance minimale de 25 mètres et de la limite des zones Ntvb.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux piscines.



- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

Hauteur des constructions

⇒ ***TOUS LES SECTEURS SAUF AJ***

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction, sur sablière depuis le terrain naturel avant travaux.

- 12 mètres pour les constructions à usage agricole,
- 9 mètres pour les autres constructions,
- 3 mètres pour les annexes.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et dans le cas de reconstruction de bâtiment en état de ruine, lorsque l'ancienne construction présente une hauteur supérieure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Aux ouvrages annexes tels que souche de cheminées, antennes, ...
- Les surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.

⇒ ***SECTEUR AJ***

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 2,5 mètres.

Emprise au sol et densité

Les dispositions de l'article A1 s'appliquent.

A – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Adaptation au terrain :
 - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
 - Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 2 mètres de hauteur.
- Principe général :
 - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
 - Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
 - Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.



- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation publique.

⇒ *SECTEUR AP*

La qualité architecturale est à rechercher par la simplicité des formes, l'utilisation de teintes de matériaux en accord avec l'existant pour les extensions et en accord avec le site et les paysages environnants pour les créations de bâtiments.

⇒ *TOUS LES SECTEURS SAUF AJ*

⇒ *CONSTRUCTIONS AGRICOLES :*

- **Façades :**

Les teintes des façades seront sobres dans les gammes du brun ou du vert.

Les matériaux autorisés sont l'enduit, la brique foraine, le bois et le bac acier.

- **Toitures :**

Les teintes des toitures seront plus foncées que celles des façades.

Elles seront composées de 2 versants, dont le plus large ne peut excéder 2/3 de la largeur totale de toiture.

⇒ *AUTRES CONSTRUCTIONS :*

- **Toitures :**

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 20 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates non accessibles, sont autorisées.

⇒ *SECTEUR AJ*

Sans objet.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures autoroutières ne sont pas soumises à déclaration préalable.

- **En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle),**

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

- **Les clôtures en limite de voie et emprise publique :**

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elle est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'une haie.

- **Les clôtures en limites séparatives entre 2 logements :**

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elle est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur de 1.8 m,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'une haie.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.



A – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations d'arbres de haute tige existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux dans les dispositions générales).

Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative à destination de logement ou d'hébergement touristique :

- 40 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné et doit compter au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espace planté.

A – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysager.



A – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

A – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées **Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, distances de visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur route départementale ne pourra être créé. .

Voiries :

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

A – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur et en conformité avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.



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

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux et sur le domaine public routier départemental est interdit.



ZONE N

N – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

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

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous condition (Voir § suivant)	Interdit
Exploitation agricole et forestière :	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation :	Logements		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service :	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie			X
	Entrepôt			X



secondaire tertiaire	ou	Bureau		X
		Centre de congrès et d'exposition		X
		Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

Aucune construction nouvelle ne sera autorisée, dans une bande de 25 mètres minimum comptée de part et d'autre des continuités écologiques identifiées au règlement graphique sous forme de la zone Ntvb.

Ne sont autorisées que les constructions et installations suivantes :

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.

⇒ *SECTEUR N*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans les conditions suivantes :
 - o dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire pour les constructions dont la surface de plancher n'excède pas 100 m²,
 - o dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire pour les constructions dont la surface de plancher excède 100 m².
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

⇒ *SECTEUR NC*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière.

⇒ *SECTEUR NL*

- Les aménagements de surface liés aux sports et aux loisirs.

⇒ *SECTEUR NTVB*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du cours d'eau.
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.

N – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.



N – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

N – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

⇒ TOUS LES SECTEURS

Par rapport aux voies départementales RD6113, RD4, RD33 et RD533 :

- Les constructions agricoles doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 m de l'axe de la voie,
- Les autres constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies départementales :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 m de l'axe de la voie
- Les autres constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 m de l'emprise de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les extensions des constructions existantes où le recul pourra être identique à l'existant,
- Les annexes à l'habitation,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Aux aires et lieux de stockage des déchets,

⇒ SECTEUR NTVB

Par rapport à l'autoroute :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A61.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- À une distance des limites séparatives de 3 mètres minimum,
- Avec un recul de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau,
- A une distance minimale de 25 mètres et de la limite des zones Ntvb.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,



- Aux aires et lieux de stockage des déchets,
- Aux piscines.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

Hauteur des constructions

La hauteur de référence maximale des constructions est mesurée au droit de la construction en tout point de la construction, sur sablière depuis le terrain naturel avant travaux.

- 12 mètres pour les constructions à usage forestier,
- 7 mètres pour les autres constructions,
- 3 mètres pour les annexes.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et dans le cas de reconstruction de bâtiment en état de ruine, lorsque l'ancienne construction présente une hauteur supérieure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages publics et constructions à usage d'équipements collectifs
- Aux ouvrages annexes tels que souche de cheminées, antennes, ...
- Les surélévations de toiture dans le cadre d'une amélioration de la performance énergétique, dans la limite de 0,6 m.

Emprise au sol et densité

Les dispositions de l'article N1 s'appliquent.

N – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- **Adaptation au terrain :**

- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles :
- Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 2 mètres de hauteur.

- **Principe général :**

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.



- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation publique.

⇒ *SECTEUR NTVB*

La qualité architecturale est à rechercher par la simplicité des formes, l'utilisation de teintes de matériaux en accord avec l'existant pour les extensions et en accord avec le site et les paysages environnants pour les créations de bâtiments.

⇒ *CONSTRUCTIONS FORESTIERES :*

- **Façades :**

Les teintes des façades seront sobres dans les gammes du brun ou du vert.

Les matériaux autorisés sont l'enduit, la brique foraine, le bois et le bac acier.

- **Toitures :**

Les teintes des toitures seront plus foncées que celles des façades.

Elles seront composées de 2 versants, dont le plus large ne peut excéder 2/3 de la largeur totale de toiture.

⇒ *AUTRES CONSTRUCTIONS :*

- **Toitures :**

Les toitures seront de type traditionnel avec une pente comprise entre 20 et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles de terre cuite, demi-rondes, de couleur rouge similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures plates non accessibles, sont autorisées.



Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures autoroutières ne sont pas soumises à déclaration préalable.

- **En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle),**

Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les doubléments de clôture réalisés en végétations mortes, canisse, palissade plastique et panneau bois sont interdites le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

- **Les clôtures en limite de voie et emprise publique :**

La hauteur maximale est fixée à 1,60 m.

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elle est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'une haie.

- **Les clôtures en limites séparatives entre 2 logements :**

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elle est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur de 1.8 m,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
- Soit d'une haie.

Le dispositif doit favoriser la perméabilité écologique et permettre le passage de la petite faune. Un passage d'une hauteur de 20 cm pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol.

N – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Plantations à maintenir et à créer

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier (voir la liste de végétaux dans les dispositions générales).



Espaces de pleine terre

Sur chaque unité foncière privative à destination de logement :

- 40 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et engazonné et doit compter au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² d'espace planté.

N – Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysager



N – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

N – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées **Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès :

Toute construction ou opération doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies communales sont privilégiés.

Si l'accès par une voie communale est impossible du fait de la topographie du terrain, l'accès peut être autorisé sur une route départementale sous réserve que le pétitionnaire sollicite une permission de voirie auprès du Département (en et hors agglomération), et que son accès soit adapté à la nature de l'opération projetée et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, distances de visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier.

Afin de garantir la sécurité des usagers, les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou pour les opérations d'ensemble.

La division des unités foncières constituées à la date de publication du PLU devra être accompagnée de la création d'une servitude de passage pour la desserte, via l'accès existant, des lots ainsi créés ; si le terrain peut être desservi en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur route départementale ne pourra être créé.

Voiries :

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

N – Article 8 : Desserte par les réseaux

Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur et en conformité avec le service gestionnaire du réseau.

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

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



Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

Le rejet des eaux pluviales dans les fossés routiers départementaux et sur le domaine public routier départemental est interdit.