

# REGLEMENT MODIFICATION N°8

# TITRE I

## LES DISPOSITIONS GENERALES

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

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

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1 – Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.**

#### **Article R.111-2**

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

#### **Article R.111-4**

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

#### **Article R.111-15**

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

#### **Article R.111-21**

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

### **2 – L'article R.123-10-1 : Relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

***Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects (article 6, 7 et 8) s'appliquent à chaque lot ou construction.***

### **3 – L'article L.111-3 du code de l'urbanisme : la reconstruction des bâtiments existants**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement. »

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste

l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **4 – L'article L.111-10 du code de l'urbanisme : *Le sursis à statuer***

Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

#### **5 – L'article L.421-4° du code de l'urbanisme : *L'effet de la Déclaration d'Utilité Publique***

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

#### **6 – L'article L.421-5° du code de l'urbanisme : *La desserte des réseaux***

Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

#### **7 – Protection du patrimoine archéologique (loi n°2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003)**

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques. Possibilité de refuser ou d'accorder sous condition un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique conformément à l'article R.111-3.2 du Code de l'Urbanisme.

#### **8 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, AINSI QUE LES AUTRES REGLEMENTATIONS LOCALES OU PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS SPECIFIQUES CONCERNANT les servitudes d'utilité publique AFFECTANT L'UTILISATION DES SOLS**

#### **9 – Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :**

- ✗ LES ESPACES NATURELS SENSIBLES DES DEPARTEMENTS
- ✗ LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN
- ✗ Les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- ✗ Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

## **10 – La règle de réciprocité d’implantation des bâtiments de l’article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :**

L’article L.111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance d’implantation ou l’extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et des immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d’éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l’exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l’alinéa précédent, une distance d’éloignement inférieure peut être autorisée par l’autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d’agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées dans les documents d’urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l’absence de document d’urbanisme.

### **RAPPELS REGLEMENTAIRES DES AUTORISATIONS D’URBANISME :**

Suite au décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l’application de l’ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d’urbanisme, les autorisations d’urbanisme sont regroupées en 3 procédures :

- ✗ Permis de construire ou déclaration préalable
- ✗ Permis d’aménager ou déclaration préalable
- ✗ Permis de démolir.

Selon la superficie créée et/ou l’importance des travaux et leur localisation, le code de l’urbanisme précise laquelle des demandes doit être déposée en mairie.

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

1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones :

**Les zones urbaines** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

- la zone UA, le centre « urbain » de Montbartier : le village ancien. Elle comprend deux secteurs :
  - UAa au Sud Ouest sur le secteur Caillaux, soumis à Orientation d'Aménagement et de programmation
  - UAb au Sud de la place centrale.
- la zone UB, les hameaux et les extensions urbaines moins denses et non desservies par l'assainissement collectif ;
- la zone UZ, concerne le domaine public autoroutier ;
- la zone UY, correspond au domaine public ferroviaire.

**Les zones à urbaniser** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone 1AUa, les extensions urbaines du village doivent être aménagées dans leur ensemble pour accueillir de nouvelles constructions ;
- la zone 1AUb, les extensions de l'agglomération Montbartérienne peuvent s'urbaniser par des opérations d'ensemble ou diffuses avec un assainissement autonome ;
- la zone 1AUX, zone réservée à l'accueil ou à l'extension d'activités industrielles ou artisanales ;
- la zone 1AUe, réservée à l'accueil d'activités artisanales à faibles nuisances et d'équipements collectifs ;
- la zone AUE est destinée à l'accueil des activités économiques et correspond aux terrains inclus dans le périmètre de la ZAC de la Plate-forme logistique. Elle comprend deux secteurs :
  - AUEa en bordure du plan d'eau et en vitrine de l'autoroute A62
  - AUEc au sud-ouest de la ZAC.
- la zone 2AU, est aujourd'hui fermée car les réseaux à proximité sont insuffisants, elle ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU ;

**Les zones agricoles** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont :

- la zone A, est agricole et pourra accueillir de nouveaux bâtiments agricoles.

**Les zones naturelles** ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont :

- la zone N, délimite des sites ayant un intérêt paysager et écologique notamment le long du canal ;
- la zone NL, est une zone vouée à accueillir une aire et des aménagements liés à un camping ;

- la zone Nh, correspond aux bâtiments à usage d'habitation présents dans la zone agricole.
- La zone Ngsl correspond aux secteurs de compensations environnementales hors périmètre de la ZAC Grand Sud Logistique.
- La zone Nre correspond aux secteurs à très forts enjeux environnementaux dans la ZAC Grand Sud Logistique.

#### **ARTICLE 4 – PRECISIONS D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT**

##### **1. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. 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.

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

##### **2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :**

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

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

peut être autorisé 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.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Pour les ouvrages techniques EDF, GDF tels que les postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente, etc..., il pourra être dérogé aux règles des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

#### **ARTICLE 5 – LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage

Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 5-3 du dossier.

#### **ARTICLE 6 – LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code forestier.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.



# TITRE II

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

## CHAPITRE I – ZONE UA

### **CARACTERE DE LA ZONE UA :**

*C'est une zone vouée à accueillir l'habitat, des services, des commerces, des équipements et des activités à caractère central. Elle correspond au secteur aggloméré existant anciennement desservi par l'assainissement collectif.*

*Le secteur UAa renvoie aux principes d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation applicables dans ces espaces à enjeux.*

*Le secteur UAb est créé. Il renvoie à un secteur de projet d'aménagement spécifique porté par la commune, nommé Néoquartier.*

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **Article UA 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts ;
2. Les installations et travaux divers de type :
  - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - ✗ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - ✗ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - ✗ les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à déclaration préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières ;

#### **Article UA 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- 1- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles respectent le Plan de Prévention des Risques Retrait Gonflement des Argiles-;
- 2- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
  - ✗ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
  - ✗ qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

3- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :

- \* qu'ils entraînent une diminution des nuisances ;
- \* qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

4- Dans le secteur UAa, les occupations du sol doivent être en cohérence avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

5 Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de ne pas être d'une surface supérieure à 20m<sup>2</sup>

6- L'ensemble des constructions, installations et aménagements sont soumis aux règles des Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils sont dans les périmètres concernés.

## **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

### **Article UA 3- Accès et voirie**

#### **1.-Accès**

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2.-Voirie**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Dans le secteur UAa, les voiries doivent être en cohérence avec les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article UA 4- Desserte par les réseaux**

#### **1.- Eau potable**

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

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans un réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, piscines...).

## **2- Assainissement**

### **a-Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la carte d'aptitude des sols. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

### **b-Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

## **3- Électricité- téléphone**

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

## **Article UA 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

### **2. Implantation**

Toute construction nouvelle doit s'implanter soit :

- ✕ à l'alignement des voies et emprises publiques.

- ✗ à 6 mètres maximum des voies et emprises publiques. Dans le sous-secteur UAb ce recul est porté à maximum 10 mètres des voies et emprises publiques.

Lors de la création d'un deuxième front bâti, il est imposé un retrait minimum de 6 mètres.

### 3. Dispositions particulières

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Pour les annexes des constructions : non réglementé

Les piscines leurs abris et les locaux techniques ne sont pas assujettis à ces dispositions.

Dans le cas d'une parcelle à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

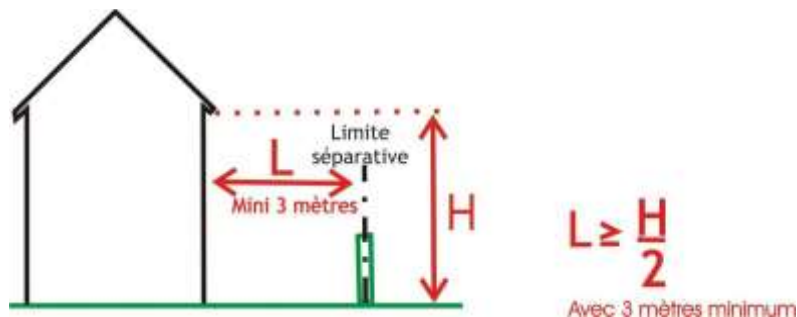
## Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### 1. Dispositions générales

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- ✗ soit en limite séparative.
- ✗ soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sous sablière sans jamais être inférieur à 3 mètres.



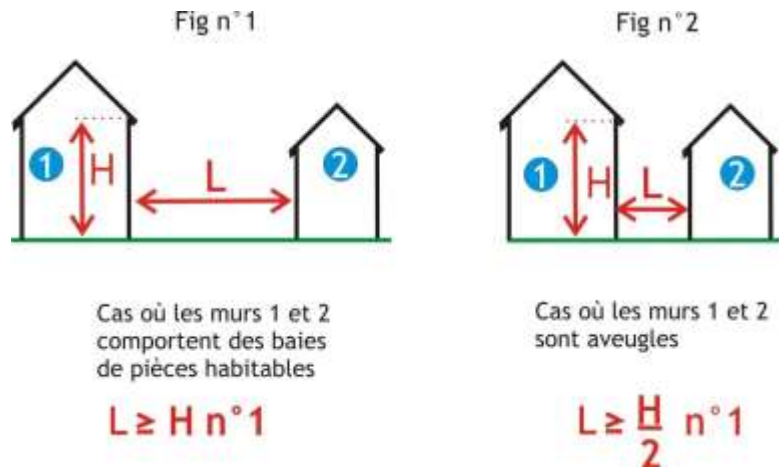
### 2. Des implantations autres seront autorisées

Pour les annexes des constructions, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 2,5 mètres et que la longueur de la construction n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

## Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



Les constructions à destination autre qu'habitation peuvent être contiguës.

Dans le secteur UAb, les implantations sont libres.

### **Article UA 9- Emprise au sol**

Néant

### **Article UA 10- Hauteur maximum des constructions**

#### **1- Constructions nouvelles**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

Dans le secteur UAb la hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra pas excéder 11 mètres sous sablière.

#### **2- Constructions existantes**

Il ne sera pas autorisé d'élévations de constructions au-delà de 7 mètres sous sablière.

Dans le secteur UAb la hauteur maximale des constructions existantes pourra être portée à 11 mètres sous sablière.

### **Article UA 11- Aspect extérieur**

#### **1- Généralités**

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

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région par :

- ✗ la simplicité et les proportions de leur volume ;
- ✗ l'unité et la qualité des matériaux ;
- ✗ l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

### 2- Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes (terre cuite, terre crue), à l'exclusion de la teinte blanche. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Les proportions et les percements des façades devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

### 3- Couverture

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faitage dans le sens du bâtiment. La pente de couverture doit être comprise entre 30 et 35 %.

Les couvertures doivent être en tuiles de surface courbe, canal ou type canal, de couleur terre cuite rouge, à l'exception des restaurations des édifices couverts de tuiles plates d'origine de par la forte pente de leur toiture.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

### 4- Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration, elles devront être constituées :

- ✗ en bordure de voie(s) publique(s) :
  - soit par une murette d'une hauteur maximale de 1.20 mètres
  - soit par des grilles, du grillage souple, du grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie, sur un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m. L'ensemble respectera une hauteur hors tout de 1.80 m.
  - La murette ou le mur bahut devra être dans les mêmes tons que le bâtiment principal.
- ✗ Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées :
  - Soit d'un grillage souple, d'un grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie d'une hauteur maxi de 1.80, doublé ou non d'une haie végétale de même hauteur.
  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m surmonté d'un grillage
  - La hauteur de clôture est limitée à 1.80 mètre.

### **Article UA 12- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations

doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

**a – Habitations :**

Il est imposé :

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% des places de stationnement devront être intégrés au lot.

*Exemple : Le calcul se fera en :*

- ✗ *Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5*
- ✗ *Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5*

*Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.*

*Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :*

- ✓ *6 minimums situés à l'intérieur des lots constructibles ;*
- ✓ *2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.*

**2 – Bureaux ou services publics :**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les professions médicales et assimilées, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée.

**3 – Commerces**

- ✓ Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> :  
1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- ✓ Commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente de l'établissement.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

**4 – Équipement hôtelier et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**5 – Établissements artisanaux**

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 – La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

7 – Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment



existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

### **Article UA 13- Espaces libres et plantations**

Dans le secteur UA :

- Dans les opérations d'aménagement ou d'habitations groupées, 10 % au moins du terrain doit être traité en espace vert commun à tous les lots et bâtiments.
- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

1-Dans le secteur UAa, les espaces verts doivent être conformes aux principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

2-Dans le secteur UAb du Néoquartier, les espaces communs seront plantés.

## **Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UA 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

## **CHAPITRE II – ZONE UB**

### ***CARACTERE DE LA ZONE UB :***

*La zone UB correspond aux extensions récentes du village de Montbartier. Ces terrains sont équipés et par leur situation sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation. Elle comporte les lieux-dits « Fourès », « Baragnon », « Cantonne », « Moulduret » et « Falbas-ouest ».*

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **Article Ub 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Les constructions industrielles, agricoles, commerciales, artisanales et les entrepôts commerciaux,
2. Les installations et travaux divers de type :
  - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - × les dépôts de véhicules
  - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à déclaration préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières

#### **Article Ub 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- × Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront être compatibles avec les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.
- × Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodités des habitants ;
  - qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- × Les constructions d'habitation individuelle à condition qu'elles respectent les règles du Plan de Prévention des Risques Retrait Gonflement des Argiles

- ✗ Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 300 mètres pour la voie ferrée, schématisée sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.
- ✗ Toutes constructions, en bordure des ruisseaux et des fossés-mères définis dans le plan des servitudes (annexe 8-2), doivent être implantée à une distance de la berge au moins égale à 4 mètres. En outre, il ne sera admise aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.
- ✗ Dans les espaces délimités sur le document graphique de zonage en tant que servitude de projet, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de ne pas être d'une surface supérieure à 20m<sup>2</sup>
- ✗ Les constructions, installations et aménagements sont soumis aux règles des Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils sont dans les périmètres concernés

## **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

### **Article UB 3- Accès et voirie**

Les accès et la voirie devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation lorsque celles-ci existent.

#### **1- Accès**

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **2- Voirie**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

## **Article UB 4- Desserte par les réseaux**

### **1- Eau**

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

### **2- Assainissement**

#### **a-Eaux usées**

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la carte d'aptitude des sols. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

L'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes avec les prescriptions en vigueur et le Schéma Communal d'Assainissement. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, un dispositif d'assainissement propre à l'opération pourra être réalisé.

#### **b-Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### **3- Électricité- téléphone**

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité et de télécommunications.

## **Article UB 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant

## **Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **2. Implantation**

Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres maximum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées communes.

Lors de la création d'un deuxième front bâti, il est imposé un retrait minimum de 6 mètres.

### **3. Dispositions particulières**

Le garage doit être implanté à 6 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.

Dans le cas d'une parcelle à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

Pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire, dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul

Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...), ces marges de recul peuvent être modifiées.

Pour les annexes des constructions : non réglementé

Les piscines, leurs abris et les locaux techniques ne sont pas assujettis à ces dispositions.

## **Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 - Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- o dans le cas d'aménagement, de restauration, d'agrandissement de bâtiments existants n'aggravant pas l'état existant ;
- o les annexes à l'habitat (locaux non affectés au logement et non contigus

au bâtiment d'habitation) à condition que la hauteur n'excède pas 3,5 mètres sous sablière et que la partie bâtie en limite ne dépasse pas 8 10m de long.

### **Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

### **Article Ub 9- Emprise au sol**

Néant

### **Article Ub 10- Hauteur maximum des constructions**

#### **1- Constructions nouvelles**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

#### **2- Constructions existantes**

Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

### **Article Ub 11- Aspect extérieur**

#### **1- Généralités**

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

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région par :

- × la simplicité et les proportions de leur volume ;
- × l'unité et la qualité des matériaux ;
- × l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- × L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- × L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

#### **2- Façades**

Le ton des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes

permettant une inscription au site environnant. La teinte blanche est proscrite.

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

### 3- Couverture

Lorsque la couverture sera en tuiles, il doit être employé des tuiles de surface courbe, canal ou type canal, de couleur terre cuite rouge, à l'exception des restaurations des édifices couverts de tuiles plates d'origine de par la forte pente de leur toiture.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

### 4- Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration, elles devront être constituées :

- × en bordure de voie(s) publique(s) :
  - soit par une murette d'une hauteur maximale de 1.20 mètres
  - soit par des grilles, du grillage souple, du grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie, sur un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m.  
L'ensemble respectera une hauteur hors tout de 1.80 m.
  - La murette ou le mur bahut devra être dans les mêmes tons que le bâtiment principal.
  
- × Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées :
  - Soit d'un grillage souple, d'un grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie d'une hauteur maxi de 1.80, doublé ou non d'une haie végétale de même hauteur.
  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m surmonté d'un grillage
  - La hauteur de clôture est limitée à 1.80 mètre.

## **Article UB 12- Stationnement**

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

### **a – Habitations :**

Il est imposé :

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% des places de stationnement devront être intégrés au lot.

*Exemple : Le calcul se fera en :*

- × Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5
- × Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

*Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.*

*Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :*

- ✓ 6 minimums situés à l'intérieur des lots constructibles ;
- ✓ 2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

## **2 – Équipement hôtelier et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

3 = La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

## **Article UB 13- Espaces libres et plantations**

### **1 – Les plantations existantes**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **2 - Espaces libres et plantations**

- × Sur chaque unité foncière privative 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- × Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

## **Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UB 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet



## CHAPITRE III – ZONE UY

### **CARACTERE DE LA ZONE UY:**

*La zone UY concerne le domaine public ferroviaire. Le présent règlement ne vise pas les constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public.*

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **Article UY 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article UY 2.

#### **Article UY 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

Sont admises :

- 1 – les constructions et les installations de toute nature, classées ou non nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- 2 – les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à la disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises) ainsi que pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.
- 3 – les aménagements particuliers nécessaires à la protection de l'environnement tels que les exhaussements, les bassins, les dispositifs anti-bruits, etc...

### **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

#### **Article UY 3- Accès et voirie**

Néant

#### **Article UY 4- Desserte par les réseaux**

##### **1- Eau potable**

Toute construction qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport complémentaire (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...) peut être admis par pompage autonome et servir à la lutte contre l'incendie ainsi qu'à la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

##### **2- Assainissement**

###### **a-Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires. Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées dans le milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

### b-Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

### **3-Électricité- téléphone**

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité et de télécommunications.

### **Article UY 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant

### **Article UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 - Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être implantées à 4 mètres au moins de l'alignement.

2 – Des implantations différentes pourront être admises pour l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à la date de publication du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que cela ne nuise pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

### **Article UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au service public, et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

### **Article UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

### **Article UY 9- Emprise au sol**

Néant

### **Article UY 10- Hauteur maximum des constructions**

Néant

### **Article UY 11- Aspect extérieur**

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale et l'harmonie du paysage.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

La teinte blanche en façade est proscrite.

### **Article UY 12- Stationnement**

- ✖ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- ✖ Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.
- ✖ Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part et des véhicules du personnel d'autre part.

#### **Article UY 13- Espaces libres et plantations**

Néant

### **Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article UY 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Néant.

## CHAPITRE IV – ZONE Uz

### **CARACTERE DE LA ZONE Uz :**

*La zone Uz concerne le domaine public autoroutier et ses aménagements.*

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **Article Uz 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article Uz 2.

#### **Article Uz 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

Sont admises :

- 1 – les constructions de toute nature, les installations, les dépôts nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public,
- 2 – les constructions, installations et dépôts réalisés par les sous-concessionnaires sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice des activités liées à l'exploitation de l'autoroute,
- 3 – les aménagements particuliers nécessaires à la protection de l'environnement tels que les exhaussements, les bassins, les dispositifs anti-bruits, etc...

### **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

#### **Article Uz 3- Accès et voirie**

Les accès et voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours aux blessés.

#### **Article Uz 4- Desserte par les réseaux**

##### **1- Eau potable**

Toute construction qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport complémentaire (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires implantés sur les aires de repos ou de services) peut être admis par pompage autonome et servir à la lutte contre l'incendie ainsi qu'à la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

##### **2- Assainissement**

###### **a- Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

### *b- Eaux pluviales*

Les aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

### **3.-Électricité- téléphone**

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité et de télécommunications.

### **Article Uz 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant

### **Article Uz 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation du domaine autoroutier doivent être implantée à 35 mètres au moins de l'alignement.

### **Article Uz 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au service public, et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation autoroutière.

### **Article Uz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

### **Article Uz 9- Emprise au sol**

Néant

### **Article Uz 10- Hauteur maximum des constructions**

- Sur voie et sur limites séparatives

La hauteur des constructions devra respecter les dispositions des zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au service public et dont la hauteur est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation autoroutière ou résulte de ces derniers.

### **Article Uz 11- Aspect extérieur**

1 – L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. La teinte blanche en façade est proscrite.

2 – Les clôtures, à proximité immédiate des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

**Article Uz 12- Stationnement**

Néant

**Article Uz 13- Espaces libres et plantations**

Néant

**Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article Uz 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Néant.

# TITRE III

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I – ZONE 1AUA

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUA :**

*Cette zone est constituée d'espaces naturels réservés pour l'urbanisation future :*

*La construction est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement).*

*Ces secteurs sont destinés à assurer une extension organisée du village ou du centre-bourg. C'est une zone vouée à accueillir de l'habitat, des services, des commerces, des équipements et des activités, type artisanat, compatibles.*

*La construction de certaines zones ne peut être autorisée que si elle est compatible avec le schéma d'organisation prévue dans les orientations d'aménagement.*

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **Article 1AUA 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux
2. Les installations et travaux divers de type :
  - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - ✗ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - ✗ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - ✗ les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières
4. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### **Article 1AUA 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

L'ensemble des constructions, installations et aménagements sont soumis aux règles des Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils sont dans les périmètres concernés.

- 1- Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
- 2- Dans le secteur servitude de mixité sociale délimité sur le document graphique : Dans les programmes de logement, 5% de la surface de plancher globale seront affectés à des catégories de logements locatifs définies dans le respect des objectifs de mixité sociale
- 3- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées, à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie



du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...).

- 4- Les entreprises artisanales à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites.
- 5- Les constructions d'immeubles collectifs seront admises sous réserve d'être desservies par l'assainissement collectif.
- 6- Pour tout projet d'ensemble soumis à permis de construire ou d'aménager comportant des surfaces d'habitations, la surface destinée au logement collectif et individuel doit être prévue de manière globale.

La surface de plancher affectée aux immeubles collectifs ne doit pas dépasser 80 % de la surface de plancher globale de l'opération.

Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

## **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

### **Article 1AUA 3- Accès et voirie**

#### **1- Accès**

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès direct à la RD n° 50 est interdit.

#### **2- Voirie**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

### **Article 1AUA 4- Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau**

Les constructions et les opérations d'aménagement autorisées en application de l'article 1AUA2 doivent être obligatoirement raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2- Assainissement**

##### **a- Eaux usées**

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour

ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé sur un dispositif d'assainissement adapté à l'opération et au terrain et conforme aux textes réglementaires en vigueur (schéma communal d'assainissement). Cette installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé. Ces aménagements sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation.

Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé par la collectivité à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.

#### *b- Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain à la charge du pétitionnaire. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### *c- Électricité-téléphone*

Les parcelles seront reconnues constructibles lorsque les terrains seront garantis d'une bonne desserte. La réalisation en souterrain est obligatoire.

### **Article 1AUA 5- Caractéristiques des terrains**

Néant

### **Article 1AUA 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique existantes ou futures
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **2. Implantation.**

Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres maximum par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes.

Lors de la création d'un deuxième front bâti, il est imposé un retrait minimum de 6

mètres.

### **3. Dispositions particulières**

Dans le cas d'une parcelle à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Pour les annexes des constructions : non réglementé

Les piscines, leurs abris et les locaux techniques ne sont assujettis à ces dispositions.

### **Article 1AUA 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 – Toute nouvelle construction devra être implantée

- ✗ soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- ✗ soit sur une limite séparative latérale du terrain.

2 – La construction en limite séparative de fond du terrain est possible pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et que la partie bâtie en limite ne dépasse pas 8 mètres de long.

3 – Pour les constructions existantes, les aménagements mesurés ne répondant pas aux dispositifs des paragraphes ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

### **Article 1AUA 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs.

### **Article 1AUA 9- Emprise au sol**

Néant

### **Article 1AUA 10- Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurées à partir du sol naturel avant terrassement, ne peut excéder 7 mètres sous sablière.

### **Article 1AUA 11- Aspect extérieur**

#### **1- Généralités**

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

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région par :

- ✗ la simplicité et les proportions de leur volume ;
- ✗ l'unité et la qualité des matériaux ;
- ✗ l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

## **2- Façades**

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes (terre cuite, terre crue), à l'exclusion de la teinte blanche. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement. Les proportions et les percements des façades devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

## **3- Couverture**

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum. La pente de couverture doit être comprise entre 30 et 35 %.

Les couvertures doivent être en tuiles de surface courbe, canal ou type canal, de couleur terre cuite rouge, à l'exception des restaurations des édifices couverts de tuiles plates d'origine de par la forte pente de leur toiture.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

## **4- Les clôtures**

Les clôtures sont soumises à déclaration, elles devront être constituées :

- ✗ en bordure de voie(s) publique(s) :
  - soit par une murette d'une hauteur maximale de 1.20 mètres
  - soit par des grilles, du grillage souple, du grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie, sur un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m.  
L'ensemble respectera une hauteur hors tout de 1.80 m.
  - La murette ou le mur bahut devra être dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

- ✗ Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées :
  - Soit d'un grillage souple, d'un grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie d'une hauteur maxi de 1.80, doublé ou non d'une haie végétale de même hauteur.
  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m surmonté d'un grillage
  - La hauteur de clôture est limitée à 1.80 mètre.

### **Article 1AUA 12- Stationnement**

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

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

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

#### **a. – Habitations :**

Il est imposé :

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% des places de stationnement devront être intégrés au lot.

*Exemple : Le calcul se fera en :*

- ✗ *Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5*
- ✗ *Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5*

*Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.*

*Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :*

- ✓ *6 minimums situés à l'intérieur des lots constructibles ;*
- ✓ *2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.*

#### **2 – Bureaux ou services publics :**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les professions médicales et assimilées, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée.

### **3 – Commerces**

✓ Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> :

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

✓ Commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente de l'établissement.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

### **4 – Équipement hôtelier et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **5 – Établissements artisanaux**

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

6 – La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

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

## **Article 1AUA 13- Espaces libres et plantations**

### **1 – Plantations existantes**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **2 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

3-1. Sur chaque unité foncière, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin gazonné et planté à raison d'un arbre de haute tige par 250 m<sup>2</sup> de terrain.

3-2. Dans les opérations d'aménagement et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot.

3-3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

## **Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article 1AUA 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

## CHAPITRE II – ZONE 1AUB

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUB :**

*Cette zone est constituée d'espaces naturels réservés pour l'urbanisation future :*

*La construction est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité).*

*C'est une zone vouée à accueillir de l'habitat. La construction de certaines zones ne peut être autorisée que si elle ne compromet pas la cohérence d'aménagement de la zone.*

*Le secteur 1Auba est créé. Il renvoie aux principes d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation plus fine en lien avec l'étude urbaine réalisée sur la commune.*

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **Article 1AUB 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- 1- Les constructions industrielles, agricoles, commerciales-services, et entrepôts commerciaux
- 2- Les installations et travaux divers de type :
  - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - ✗ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - ✗ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - ✗ les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 3- L'ouverture de carrières
- 4- Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées.

#### **Article 1AUB 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

- 1- Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

- 2- Les entreprises artisanales à condition qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites.
- 3- La restauration et l'extension des constructions existantes.
- 4- L'ensemble des constructions, installations et aménagements sont soumis aux règles des Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils sont dans les périmètres concernés.

## **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

### **Article 1AUB 3- Accès et voirie**

#### **1- Accès**

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès direct à la RD 50 est interdit.

#### **2- Voirie**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Les voiries doivent être en cohérence avec les principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### **Article 1AUB 4- Desserte par les réseaux**

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

#### **1- Eau**

Les constructions et les opérations d'aménagement autorisées doivent être obligatoirement raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2- Assainissement**

##### **a- Eaux usées**

L'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes aux prescriptions en vigueur et le Schéma Communal d'Assainissement.

Ces aménagements sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation.

Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé par la collectivité à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation.



### b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain à la charge du pétitionnaire. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### c- Électricité -téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité et de télécommunications.

Les parcelles seront reconnues constructibles lorsque les terrains seront garantis d'une bonne desserte. La réalisation en souterrain est obligatoire.

## **Article 1AUB 5- Caractéristiques des terrains**

Néant

## **Article 1AUB 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique existantes ou futures
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **2. Implantation**

Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres minimum de la limite d'emprise de la RD50.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 6 mètres maximum par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes.

Lors de la création d'un deuxième front bâti, il est imposé un retrait minimum de 6 mètres.

### **3. Dispositions particulières**

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

Dans le cas d'une parcelle à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter

l'implantation par rapport à une voie.

Pour les annexes des constructions : néant

Les piscines, leurs abris et les locaux techniques ne sont assujettis à ces dispositions.

### **Article 1AUB 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- 1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- 2 - Toutefois, la construction en limite séparative de fond du terrain est possible pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres et que la partie bâtie en limite ne dépasse pas 8 mètres de long.
- 3 - Pour les constructions existantes, les aménagements mesurés ne répondant pas aux dispositifs des paragraphes ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

### **Article 1AUB 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs.

### **Article 1AUB 9- Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 1AUB 10- Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurées à partir du sol naturel avant terrassement, ne peut excéder 7 mètres sous sablière.

### **Article 1AUB 11- Aspect extérieur**

#### **1.- Généralités**

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

Toutes constructions, installations nouvelles ou travaux et les extensions sur constructions existantes, doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

### 2.- Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes (terre crue, terre cuite), à l'exclusion de la teinte blanche. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement. Les proportions et les percements des façades devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

### 3.- Couverture

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum. La pente de couverture doit être comprise entre 30 et 35 %.

Les couvertures doivent être en tuiles de surface courbe, canal ou type canal, de couleur terre cuite rouge, à l'exception des restaurations des édifices couverts de tuiles plates d'origine de par la forte pente de leur toiture.

Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

### 4.- Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration, elles devront être constituées :

- \* en bordure de voie(s) publique(s) :
  - o soit par une murette d'une hauteur maximale de 1.20 mètres
  - o soit par des grilles, du grillage souple, du grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie, sur un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m.  
L'ensemble respectera une hauteur hors tout de 1.80 m.
  - o La murette ou le mur bahut devra être dans les mêmes tons que le bâtiment principal.
- \* Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées :
  - o Soit d'un grillage souple, d'un grillage à panneaux rigides ou autre panneaux à claire voie d'une hauteur maxi de 1.80, doublé ou non d'une haie végétale de même hauteur.
  - o Soit d'un mur bahut d'une hauteur maxi de 0.60 m surmonté d'un grillage
  - o La hauteur de clôture est limitée à 1.80 mètre.

## **Article 1AUB 12- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations

autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

**a – Habitations :**

Il est imposé :

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% des places de stationnement devront être intégrés au lot.

*Exemple : Le calcul se fera en :*

- ✗ *Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5*
- ✗ *Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5*

*Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.*

*Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :*

- ✓ *6 minimums situés à l'intérieur des lots constructibles ;*
- ✓ *2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.*

**2 – Équipement hôtelier et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

3 – La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

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

**Article 1AUB 13- Espaces libres et plantations**

**1 – Plantations existantes**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**2 – Espaces libres, plantations et espaces verts à créer**

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

3-1. Sur chaque unité foncière, 10% au moins de la surface doivent être traités en jardin gazonné et planté à raison d'un arbre de haute tige par 250 m<sup>2</sup> de terrain.

3-2. Dans les opérations d'aménagement et ensembles d'habitations réalisés sur une unité foncière de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement.

3-3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

### **Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 1AUB 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

## CHAPITRE III – ZONE 1AUX

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AUX :**

*La zone 1AUX, non équipée, est destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, de distributions, commerciales et hôtelières ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées, sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. 2 sites sont concernés, localisés aux abords d'entreprises déjà installés.*

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **Article 1AUX 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUX 2.

#### **Article 1AUX 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations des sols définies ci-après sont admises sous réserve d'être hors zone du PPRI, desservies par les réseaux et de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

- 1 – Les constructions à usage industriel, artisanal, hôtelier, de restauration, de bureau, de services, commercial ou de distribution ;
- 2 – Les opérations d'aménagements à usage industriel ou artisanal ;
- 3- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage ;
- 3 – Les équipements publics d'infrastructures routières ;
- 4 – Les constructions nouvelles à usage d'habitation seulement si elles sont intégrées dans le bâtiment d'activité et si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements artisanaux et commerciaux ;
- 5 - Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 300 mètres pour la voie ferrée, schématisée sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.

### **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

#### **Article 1AUX 3- Accès et voirie**

##### **1 – Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...

## 2 - Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants. Ces voies nouvelles doivent avoir une emprise minimum de 6 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (tout poids-lourds, lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc...).

## Article 1AUX 4- Desserte par les réseaux

### 1- Eau potable

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

### 2- Assainissement

#### a-Eaux usées

Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- ✗ soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- ✗ soit par un dispositif d'assainissement regroupé et agréé par les services administratifs compétents.

Le constructeur doit réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, un dispositif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

#### b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

### 3- Électricité- téléphone

Toute construction à usage d'activité ou d'habitation doit être raccordée au réseau électrique et de télécommunication. La réalisation en souterrain est obligatoire.

### **Article 1AUx 5 - Caractéristiques des terrains**

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

### **Article 1AUx 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assise doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 – Toute construction nouvelles doit être implantée avec un recul minimum de :

- × 65 m par rapport à l'axe de l'autoroute A62 ;
- × 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute A20 ;
- × 50 m par rapport à l'axe de la RD 820 ;
- × 20 m à partir de la limite d'emprise du domaine public autoroutier le long de la bretelle d'accès au péage.
- × 15 m par rapport à l'axe des chemins départementaux ;
- × 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

2- Toute construction doit être implantée à 30 mètres du domaine public fluvial.

3- Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes ne répondant pas aux dispositions de l'article 1AUx 6, paragraphe 1, peuvent être autorisés à la condition que cela ne diminue pas le retrait existant par rapport aux voies.

### **Article 1AUx 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assise doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 – Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 – Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes ne répondant pas aux dispositions de cet article 1AUx 7, peuvent être autorisées à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

3 – De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères (repérés dans la liste des servitudes d'utilité publique) toute construction devra, au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux et fossés mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.



- 4 – Toute construction doit être édifée à une distance de 30 mètres minimum de la forêt domaniale d'Agre.
- 5 - L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

### **Article 1AUX 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

Les constructions à usage d'habitation et celles qui par leur mode d'occupation peuvent leur être assimilées, doivent être incorporées aux installations ou ateliers artisanaux.

### **Article 1AUX 9- Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol autorisé est :

- 60 % pour les constructions dont les parkings sont intégrés au bâtiment ;
- 50 % pour les autres cas.

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

### **Article 1AUX 10- Hauteur maximum des constructions**

Pour les constructions à usage hôtelier, la hauteur ne pourra dépasser 15 mètres.

Pour les constructions à usage commercial, la hauteur maximum ne devra pas dépasser R+1.

### **Article 1AUX 11- Aspect extérieur**

#### **1- Généralités**

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- × la simplicité et les proportions de leur volume ;
- × l'unité et la qualité des matériaux ;
- × l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- × L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- × L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

#### **2- Façades**

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis ou un bardage métallique ayant une teinte claire, à l'exclusion de la teinte blanche.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

#### **3- Enseignes**

Les enseignes devront s'intégrer au volume des façades des bâtiments. Une enseigne maximum est autorisée par construction. Lorsqu'une construction est bordée par plusieurs voies, 2

enseignes sont autorisées.

#### **4. Clôtures**

##### *a- Sur la voie publique*

D'une manière générale, les clôtures, si elles sont nécessaires devront être constituées obligatoirement d'une haie doublée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre complété par un dispositif à claire voie.

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

Ces clôtures auront une hauteur de 1,25 mètres à 2,50 mètres.

##### *b- Sur les limites séparatives*

Les clôtures pourront être constituées par une haie végétale doublé ou non d'un grillage.

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

Des murs de clôture pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

Dans les carrefours, les clôtures ne devront pas réduire la visibilité.

#### **Article 1AUX 12- Stationnement**

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

##### **1 - pour les établissements industriels :**

1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager sur le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules.

##### **2 - pour les constructions à usage de bureaux :**

1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **3 - pour les hôtels et restaurants :**

1 place de stationnement par chambre

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

##### **4 - pour les établissements commerciaux :**

✓ Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> :

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

✓ Commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente de l'établissement.

5 - La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

6 - Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment

existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

### **Article 1AUX 13- Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

- 1 – Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau végétal formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.
- 2 – Les surfaces libres de toute construction et notamment les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts et plantés d'arbres de haut jet ou de haies.
- 3 – Les aires de stationnement groupé de plus de 6 véhicules devront être plantées à raison d'un arbre de haut jet pour 6 places de stationnement au minimum.
- 4 – la conservation dans la mesure du possible, des plantations existantes en particulier en périphérie de la zone d'activités
- 5 – Toute plantation sera composée à 80 % au moins d'essences locales naturelles adaptées aux conditions de sol et de climat ainsi qu'au cadre urbain.

## **Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article 1AUX 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

## CHAPITRE IV – ZONE 1 AUe

### ***CARACTERE DE LA ZONE 1AUe:***

*La zone 1AUe, non équipée, est destinée à l'accueil d'activités artisanales locales à faibles nuisances et/ou d'équipements collectifs. Ce site est proche de l'ancienne zone industrielle au lieu-dit « La Salle ».*

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **Article 1AUe 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Sont interdits les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- 1- Les installations et travaux divers suivants :
  - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
  - ✗ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - ✗ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - ✗ les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
- 2- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUe2
- 3- Les constructions à vocation agricole, d'hébergement hôtelier, industrielle et d'entrepôt.
- 4- Les constructions à vocation commerciale ou artisanale soumises à la législation des installations classées.
- 5- Les carrières.

### **Article 1AUe 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

Sont admises sous réserve d'être desservies par les réseaux et de ne pas compromettre la cohérence d'aménagement de la zone :

- 1 - Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux et d'équipements collectifs;
- 2 – Les opérations d'aménagement à usage économique ;
- 3 -Les constructions nouvelles à usage d'habitation seulement si elles sont intégrées dans le bâtiment d'activité et si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements d'activités.
- 4- Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 300 mètres pour la voie ferrée, schématisée sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.

5- Certains biens et activités sont interdits sur les parcelles inscrites dans le zonage des plans de prévention des risques : Les constructions, installations et aménagements sont soumis aux règles des Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils sont dans les périmètres concernés.

## **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

### **Article 1AUe 3- Accès et voirie**

#### **1 - Accès**

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

Les caractéristiques de des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...

#### **2 - Voirie**

Les voies nouvelles devront avoir 6 mètres de chaussée. Si elles sont en impasse, ces voies doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

### **Article 1AUe 4- Desserte par les réseaux**

#### **1- Eau potable**

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

#### **2- Assainissement**

##### **a-Eaux usées**

Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- ✗ soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- ✗ soit par un dispositif d'assainissement regroupé et agréé par les services administratifs compétents.

Le constructeur doit réaliser à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, un dispositif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

#### b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) et ne devront pas surcharger le réseau existant.

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

### **3- Électricité- téléphone**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

La réalisation en souterrain est obligatoire.

### **Article 1AUe 5 - Caractéristiques des terrains**

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

### **Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assise doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 15 m par rapport à l'axe des chemins départementaux ;
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

### **Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Par dérogation à l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et

construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 – Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 – De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères (repérés dans la liste des servitudes d'utilité publique sous le sigle A4) toute construction devra, au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux et fossés mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

3 - L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

### **Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

### **Article 1AUe 9- Emprise au sol**

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 35 % de la surface de l'unité foncière.

Les ouvrages publics ne sont pas assujettis à cette règle.

### **Article 1AUe 10- Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres à la sablière.

### **Article 1AUe 11- Aspect extérieur**

#### **1.-Généralités**

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- ✗ la simplicité et les proportions de leur volume ;
- ✗ l'unité et la qualité des matériaux ;
- ✗ l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les bâtiments à usage de bureaux devront à chaque fois que possibles être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes de bâtiments d'activités.

#### **2.- Façades**

Toutes les façades devront avoir un revêtement crépis ou un bardage métallique ayant une teinte claire, à l'exclusion de la teinte blanche.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Les couleurs vives pourront être autorisées dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration.

### **3.- Clôtures**

#### *a- Sur la voie publique*

D'une manière générale, les clôtures, si elles sont nécessaires devront être constituées obligatoirement d'une haie doublée d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre complété par un dispositif à claire voie.

Ces clôtures auront une hauteur de 1,25 mètre à 2,50 mètres.

#### *b- Sur les limites séparatives*

Les clôtures pourront être constituées par une haie végétale doublé ou non d'un grillage.

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

Des murs de clôture pourront être autorisés pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité.

Dans les carrefours, les clôtures ne devront pas réduire la visibilité.

### **Article 1A Ue 12- Stationnement**

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

Il est exigé :

#### **1.- pour les établissements artisanaux:**

1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager sur le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules.

#### **2 - pour les constructions à usage de bureaux :**

1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **3.- pour les restaurants.:**

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **4 - pour les établissements commerciaux :**

✓ Commerces courants dont la surface de vente est comprise entre 50 et 200 m<sup>2</sup> :

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

✓ Commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente :

Une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente de l'établissement.

**5** \_ La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

**6** \_ Des dispositions différentes pourront être accordées lorsque l'aménagement d'un bâtiment



existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

### **Article 1AUe 13- Espaces libres, plantations et espaces boisés classés**

- 1 – Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau végétal formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.
- 2 – Les surfaces libres de toute construction et notamment les marges de reculement doivent être aménagées en espaces verts et plantés d'arbres de haut jet ou de haies.
- 3 – Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules devront être plantées à raison d'un arbre de haut jet pour 10 places de stationnement au minimum.

## **Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article 1AUe 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

## CHAPITRE V – ZONE AUE

### **CARACTERE DE LA ZONE AUE**

La zone AUE est destinée à l'accueil des activités économiques et correspond aux terrains inclus dans le périmètre de la ZAC Grand Sud Logistique.

C'est une zone destinée à recevoir des activités de logistique, industrielles, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de commerces, d'équipements publics et d'équipements collectifs, au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires.

La zone AUE comprend 2 sous-secteurs :

- le secteur AUEa en bordure du plan d'eau et en vitrine de l'autoroute A62 est destiné à accueillir des bureaux, des services, des commerces (de surface limitée), de l'hôtellerie, des équipements publics et collectifs. Il constituera le centre de vie principal de la ZAC

- le secteur AUEc au sud de la ZAC est destiné à accueillir des activités industrielles, de l'artisanat, des bureaux, des services, des équipements publics et collectifs.

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Une charte architecturale, paysagère et environnementale a été réalisée et s'applique à l'ensemble de la ZAC.

### **ARTICLE AUE -1 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2.

### **ARTICLE AUE -2 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions**

Dans les secteurs AUE et AUEc, sont admises les occupations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités logistique, industrielles, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux, de services, de commerce de gros, de commerces à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement de la ZAC.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions à usage de commerces dont la surface de vente est comprise entre 350 et 550 m<sup>2</sup> à condition qu'elles respectent les principes d'aménagement de la ZAC.;
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries dès lors qu'ils s'intègrent dans leur environnement proche ;
- la modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement à condition :
  - qu'elle soit justifiée par une opération de construction soumise à autorisation d'urbanisme et réduite au minimum indispensable,
  - qu'elle soit liée à une construction, un aménagement d'infrastructures ou à la gestion des eaux pluviales,
  - qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage.
- les installations classées,
- les aires de stationnement ouvertes au public à condition de s'intégrer dans l'environnement proche ;
- la transformation des constructions existantes pour accueillir des activités autorisées à condition que celles-ci présentent une certaine qualité architecturale ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre sur le même terrain à condition de conserver la même destination ;

Dans le secteur AUEa, sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (restaurants, agence d'intérim ou de formation, bureau d'études, notamment), d'hébergement hôtelier, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone inondable repérée sur le plan de zonage, les occupations du sol sont soumises aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels - risque inondation (PPRI) - secteur Tarn.

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

### **1 – Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération projetée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc...

Le positionnement des accès est imposé en cohérence avec le plan des espaces publics ; la largeur de l'accès est limitée au strict nécessaire pour assurer l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre. Aucun nouvel accès direct privé n'est autorisé sur les routes départementales.

Chaque parcelle devra présenter au minimum un accès piéton sur chaque voie publique et chemin piéton.

### **2 – Voies**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être définies en fonction de la nature de la voie et des différents trafics et modes de déplacement qu'elle aura à supporter. Les voies en impasse, publiques ou privées, devront comporter un espace de retournement à leur extrémité à définir avec le service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers et des services incendie.

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

### **1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 – Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif et raccordée aux réseaux publics.

#### **2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

## 2.2 – Eaux usées non domestiques

Les eaux non domestiques et en particulier les eaux industrielles devront faire l'objet d'un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant d'être rejetées dans le réseau collectif public d'assainissement, et après autorisation.

## 2.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau prévu à cet effet.

En sortie de parcelle, le débit de fuite maximum admissible est de 5 l/s/ha. Cette limitation nécessitera la mise en place de dispositifs de stockage sur la parcelle à l'exception des lots 3b et 4bis où l'écoulement des eaux pluviales se fait vers le réseau et le bassin de rétention prévus à cet effet.

En l'absence de réseaux ou d'insuffisance de leur capacité, les constructeurs doivent réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés.

Les dispositions envisagées devront trouver un compromis satisfaisant entre :

- la récupération de l'eau pluviale par rétention, stockage, voire réutilisation (à travers des bassins ouverts, chaussées de stockage, bâches fermées, ...),
  - l'infiltration sur site par collecte et transfert vers des déflexions de terrain, des fossés, des noues, ...), [ces principes privilégiant les toitures de rétention ou de collecte],
- la réduction directe de la minéralisation à la source, [ce principe favorisant la mise en place de toitures végétalisées].

Le stockage sera intégré à la parcelle (noue, rivière sèche, bassin, ...), structurant la limite de la parcelle, ou à proximité de l'îlot pour des implantations groupées, et assurant une rétention complémentaire induisant un débit de fuite inférieur à 5l/s/ha tel qu'envisagé.

Les eaux de ruissellement des lots à l'exception des lots 3b et 4bis où l'écoulement des eaux pluviales se fait vers le réseau et le bassin de rétention prévus à cet effet, seront régulées à la parcelle avec écrêtements des débits par des ouvrages de rétention, implantés dans la parcelle (dimensionnement pour un événement pluvieux de période de retour 10 ans).

Les paramètres de dimensionnement sont :

- volume de rétention minimal de 370 m<sup>3</sup> /ha de surface imperméabilisée
- volume de rétention minimal de 50 m<sup>3</sup> /ha d'espaces verts
- débit de fuite : 5l/s/ha de foncier

La gestion alternative des eaux pluviales devra idéalement être combinée avec les circulations douces et l'aménagement paysager de continuités écologiques favorables au fonctionnement des Trames Vertes et Bleues.

Pour des raisons d'intégration paysagère, les bassins de rétention doivent être de forme organique et les bâches visibles sont interdites.

L'installation de dispositifs permettant le stockage des eaux pluviales propres (eaux de toitures) en vue d'un réemploi sur la parcelle est autorisé dès lors que les aménagements font l'objet d'un traitement architectural ou paysager facilitant leur intégration visuelle.

### 3 - Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunications)

Tous les réseaux (branchements et raccordements d'électricité, de gaz, de téléphone, de vidéo communication...) doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements sont obligatoires.

Les installations techniques (boîtiers, coffrets...) destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrées à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions et accessibles depuis l'espace public.

### 4 - Déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers ou assimilés (ordures ménagères et déchets recyclables).

## ARTICLE AUE -5- Caractéristiques des terrains

Sans objet.

## ARTICLE AUE -6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure des voies classées à grande circulation, le recul des constructions déroge à la règle de recul, une étude dite « amendement Dupont » ayant été réalisée.

Dans le secteur AUE et AUEc :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de :

- 65 m minimum de l'axe de l'autoroute A62
- 35 m minimum de l'axe de la RD820
- 20 m minimum de l'axe de la RD50
- 10 m minimum de l'alignement de la voie primaire de la ZAC et 18.00 m minimum devant les accès poids lourds
- 5 m minimum de l'alignement des voies secondaires et tertiaires de la ZAC
- 3 m minimum pour toute autre emprise publique
- 15 m minimum de l'axe de la voie ferrée pour les constructions d'activités.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'intérêt public liés aux différents réseaux, aux abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères, aux installations de sécurité.

Dans le secteur AUEa :

Le recul des constructions est imposé à 3 m des limites d'emprises publiques.

## ARTICLE AUE -7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $l > \text{ou} = \frac{1}{2} h$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres
- à une distance de l'axe des cours d'eau au moins égale à 15 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux locaux techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE AUE -8– Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contiguës, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des reculs et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE AUE -9– Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface.

**ARTICLE AUE -10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sont exclus les éléments techniques et superstructures tels que silos, gaines et garde-corps, conditionnement d'air, éléments liés à l'utilisation des énergies renouvelables.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.

Dans le secteur AUE, la hauteur maximale des constructions à l'égout, mesurée à partir du sol naturel avant affouillement et exhaussement, ne pourra pas dépasser 19.20 mètres.

Dans le secteur AUEa, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 16 mètres à partir du sol naturel avant affouillement et exhaussement.

Dans le secteur AUEc, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 16,50 mètres à partir du sol naturel avant affouillement et exhaussement.

**ARTICLE AUE -11 – ASPECT EXTERIEUR****Principes généraux**

Toute construction et autre mode d'occupation du sol devra participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage. Dans le but de favoriser le développement de pratiques environnementales, les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans cette perspective peuvent être admises à condition que leur localisation ne porte pas atteinte à leur environnement bâti ou naturel.

Les travaux entrepris sur les constructions existantes tendront au maintien et à la mise en valeur de ses caractéristiques architecturales d'origine. Des modifications ou extensions de conception contemporaine pourront être autorisées dans la mesure où elles renforcent la qualité architecturale de la construction existante.

**Constructions:**

Les constructions doivent s'adapter le mieux possible à la configuration naturelle des terrains. Les façades latérales et arrière, les murs séparatifs, les murs de clôture, les constructions annexes et locaux techniques doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Pour les projets situés le long des axes routiers importants, une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions ainsi qu'à la composition des façades vues de l'A62 et de la RD820.

### Toitures

Tous les matériaux de couvertures sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement, à l'exclusion des matériaux brillants ou réfléchissants. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) sont autorisés.

Tout système mettant en œuvre des énergies renouvelables ou le stockage des eaux pluviales est autorisé à condition que son installation soit bien intégrée dans la perception du bâtiment.

### Façades

Le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction. Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit sont interdits, sauf si leur mise en œuvre est destinée à créer un effet valorisant de l'ensemble architectural.

### Aires de stockages

Les matériaux, équipements et fournitures doivent préférentiellement être entreposés dans des bâtiments.

Les zones de dépôt et stockage des matériaux extérieurs seront masqués par des éléments bâtis en harmonie avec les façades ou des végétaux, dispositions à soumettre à l'agrément de l'aménageur.

### Locaux et équipements techniques

Les équipements techniques liés aux différents réseaux seront intégrés à l'environnement bâti et paysager. Les dispositifs type climatiseurs, antennes... ne peuvent être implantés sur les façades vues depuis les voies publiques sauf impossibilité technique. Dans ce dernier cas, une implantation discrète sera recherchée.

### Clôtures

Toutes les entrées des parcelles devront être marquées par un mur normalisé à l'entrée du lot pour permettre de regrouper l'ensemble des coffrets techniques et le local à poubelles. Ce mur devra intégrer les enseignes, adressage, boîtes à lettres et autres boîtiers techniques nécessaires.

Les clôtures sont facultatives :

Lorsqu'ils sont mis en place, les éléments de clôture doivent être simples.

Sur voie, les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essences diversifiées ou de clôture à maille rigide dont la hauteur maximum est fixée à 2 mètres. Néanmoins, pour des raisons de sécurité justifiées, la hauteur de la clôture pourra être de 3 mètres maximum.

En cas d'édification et afin de donner une unité sur le 1er plan de l'espace public, une clôture à maille rigide et de couleur grise (RAL7001) est imposée pour tous les lots.

Pour permettre le passage et la libre circulation de la petite faune, il devra être mis en place des clôtures perméables, sur la partie basse de celle-ci.

En l'absence de clôture, la limite de l'espace privé sera matérialisée.

Les entreprises susceptibles d'accueillir des poids-lourds devront soit avoir le portail et la clôture

en recul de 18m minimum au niveau de l'accès véhiculé poids lourds soit permettre l'accueil et le stationnement d'un poids lourd, entre la construction et l'emprise publique, par l'ouverture du portail. Dans tous les cas, le portail devra être situé avec un recul d'au minimum 5m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à certaines activités, exclusivement si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'occupation ou pour des raisons de sécurité.

#### **ARTICLE AUE -12- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur la parcelle, en dehors des voies et emprises publiques.

Pour les véhicules légers, il est exigé le nombre minimal de places suivantes :

- Bureaux et services : 1 place de stationnement par emploi ou pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités industrielles et de logistique : 1 place de stationnement par emploi ou pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Entrepôts : 1 place de stationnement par emploi ou pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités commerciales : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Hôtels : 9 places de stationnement pour 10 chambres.
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de Salle de restaurant.

Pour les autres activités, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations.

Un espace de stationnement pour les deux roues doit être aménagé à raison d'une place de stationnement pour 10 places de stationnement véhicules légers. Il est recommandé que cet emplacement soit abrité.

Pour le stationnement des poids lourds, des véhicules utilitaires, de livraison, de services et de visiteurs, le nombre de places est déterminé en tenant compte de la nature de l'établissement.

Ces règles ne concernent pas les équipements publics et collectifs.

#### **ARTICLE AUE -13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES**

##### **Protection au document graphique du PLU**

Les espaces boisés classés mentionnés sur le plan de zonage sont protégés et à conserver (articles L130-1 à L130-4 et R130-1 à R130-15 du code de l'urbanisme). Les défrichements et terrassements y sont interdits.

Les éléments paysagers identifiés sur le document graphique sont à préserver au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Leur modification nécessitera une demande d'autorisation.

##### **- Plantations existantes**

Le projet d'aménagement de la parcelle doit indiquer les plantations existantes, préciser les arbres à conserver et préciser les arbres à abattre ou à remplacer.



L'implantation des constructions et le positionnement des entrées doivent être réalisés de manière à préserver le mieux possible les arbres existants.

- **Espaces libres et plantations : dispositions générales** (hors abords de l'A62 et de la RD820)

Le projet d'aménagement de la parcelle doit donner le détail des aménagements à réaliser en précisant le nom et le nombre d'essences des plantations prévues.

Les espaces libres de construction, de voies de circulation, de stationnement, de zones de stockage ainsi que les talus doivent être traités en espace vert.

Conformément aux recommandations de la Charte Architecturale, Paysagère et Environnementale de la ZAC Grand Sud Logistique :

- Afin de constituer une trame végétale forte sur l'ensemble de la ZAC et assurer un espace de transition avec la forêt d'Agre, 15% de la surface des lots doivent comporter des boisements. Ce pourcentage intègre la conservation des boisements existants sur la parcelle.
- Les plantations d'arbres de haute tige au sein des espaces verts privatifs auront une répartition aléatoire des sujets, sur un principe d'alignement ou de groupements par petits bouquets.
- Les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies de thuya et les essences invasives sont proscrites (buddleias, bambous, ailanthes, acacias, ...).
- Les haies arbustives sont composées pour 80% d'essences locales naturelles ; elles doivent comprendre au moins 3 essences ; 30% maximum de végétaux persistants sont autorisés.
- Toute plantation sera composée à 80 % au moins d'essences locales naturelles adaptées aux conditions de sol et de climat ainsi qu'au cadre urbain. Les espèces invasives sont proscrites.

**Cas particulier des aires de stationnement, en plus des dispositions générales précédentes**

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, excepté dans le cas où ces aires sont couvertes. La localisation de ces plantations doit participer à la meilleure intégration possible du projet dans le paysage, permettre d'ombrer l'espace et de limiter l'effet minéral.
- La plantation d'arbres tige n'est pas imposée lorsque le stationnement est organisé en bordure des boisements imposés ou conservés.
- Lorsque le stationnement nécessite un nombre important de places (au-delà de 10 places), la surface sera fractionnée avec des bandes végétales d'au moins de 3 m de large.

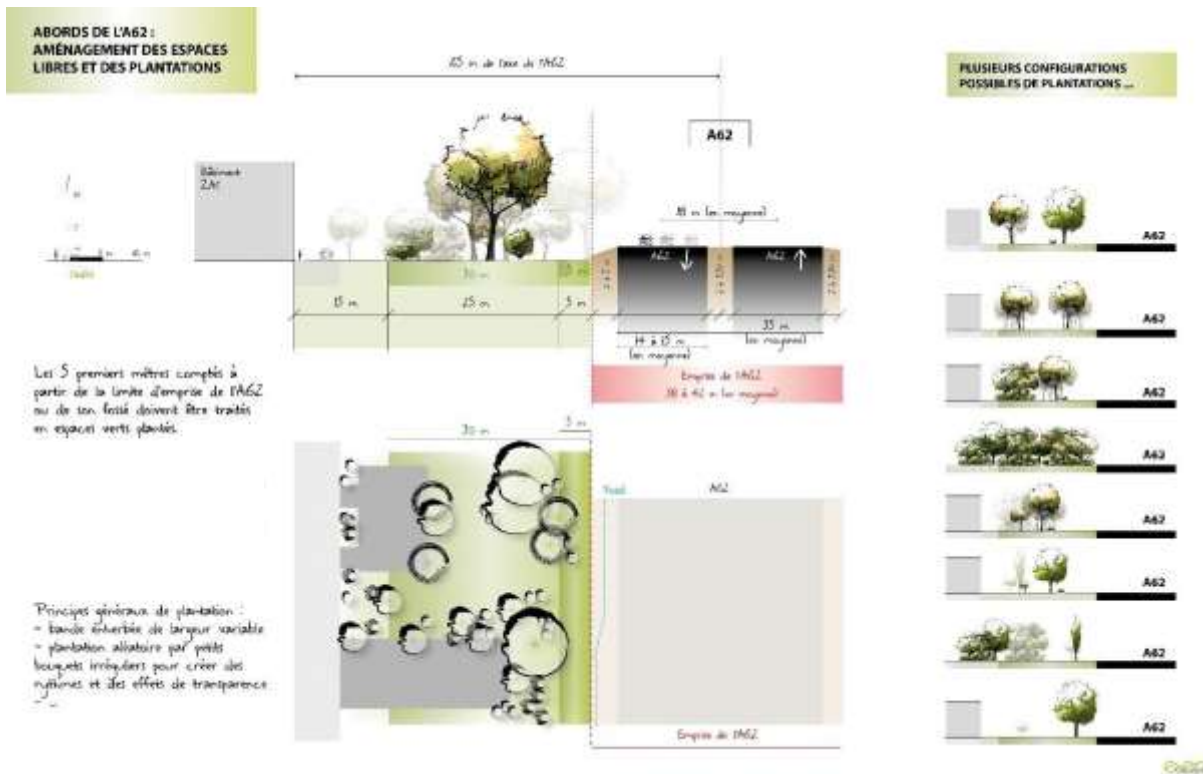
**Cas particulier des bassins de rétention des eaux pluviales, en plus des dispositions générales précédentes**

- Les bassins de rétention des eaux pluviales sont dans la mesure du possible traités avec des pentes douces et font l'objet d'un traitement paysager. Lorsque les bâches sont nécessaires au titre des aménagements pour la défense incendie et/ou la rétention des eaux pluviales, un traitement paysager sera également prévu pour gérer les covisibilités depuis l'espace public et les terrains contigus et limiter leur impact visuel tout en prenant en compte les impératifs techniques de la défense incendie. »

- **Espaces libres et plantations : En bordure de l'A62**

Dans les zones de recul en bordure de l'A62, des plantations doivent être aménagées tant sur les parties privatives que sur les parties collectives, de manière à améliorer la qualité des paysages :

- La largeur de la bande des espaces libres ou plantés sera de 30 mètres minimum comptés à partir de la limite d'emprise de l'A62, fossé inclus. Les 5 premiers mètres de cette bande jouxtant l'A62 seront obligatoirement traités en espaces verts plantés.
- La composition des espaces libres et des plantations devra s'appuyer sur la trame végétale existante.
- 50 % au moins de la longueur de la parcelle sur voie aux abords de l'A62 devra être plantée d'arbres de haute tige, par groupements en petits bouquets de masses et d'emprises variables, ordonnancés de manière aléatoire pour rythmer la perception des paysages de la zone d'activités depuis l'A62. Ces éléments végétaux situés en interface entre les constructions et la voie pourront soit masquer les constructions, soit mettre en valeur des trouées visuelles.
- Les surfaces non bâties et sans usage pour les accès et stationnement seront traitées en espace vert.
- Les terrassements nécessaires à l'implantation des bâtiments devront être intégrés au site et végétalisés.
- Les parkings seront plantés d'arbres pour ombrer l'espace et limiter l'effet minéral.

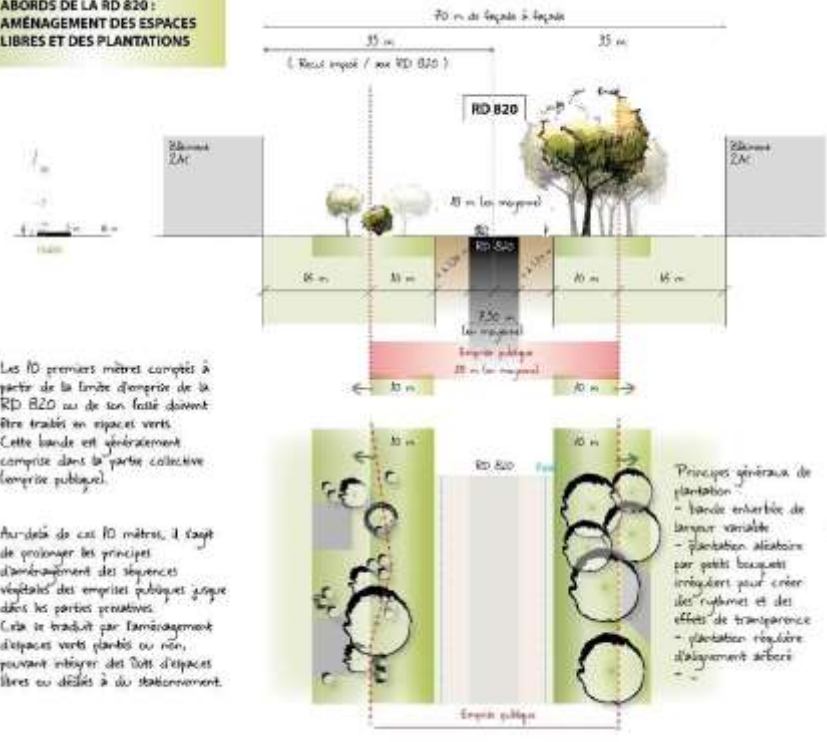


#### - Espaces libres et plantations : En bordure de la RD820

Dans les zones de recul en bordure de la RD820, des plantations doivent être aménagées tant sur les parties privées que sur les parties collectives, de manière à créer des séquences végétales aux ambiances variées et rythmées, dans l'esprit de la Charte de la ZAC :

- La largeur de la bande des espaces verts plantés sera de 10 mètres minimum comptés à partir de la limite d'emprise de la RD820, fossé inclus. Les aménagements seront principalement réalisés sur les emprises publiques mais seront également prolongés dans les espaces privés dans la bande des 10 mètres, sur une emprise variable. La bande des 10 mètres sera obligatoire prolongée sur les parties privées d'une bande traitée en espaces verts de minimum 5 mètres d'emprise dès lors que la façade du bâtiment tournée vers la RD820 est supérieure à 50 mètres de long.
- La composition des espaces libres et des plantations devra s'appuyer sur la trame végétale existante.
- Les plantations d'arbres de haute tige sur sol enherbé, seront aménagées par groupements en petits bouquets de masses et d'emprises variables, ordonnancés de manière aléatoire pour rythmer la perception des paysages de la zone d'activités depuis la RD 820. Ces éléments végétaux situés en interface entre les constructions et la voie pourront soit masquer les constructions, soit mettre en valeur des trouées visuelles.
- Les surfaces non bâties et sans usage pour les accès et stationnement seront traitées en espacevert.
- Les terrassements nécessaires à l'implantation des bâtiments devront être intégrés au site et végétalisés.
- Les parkings seront plantés d'arbres pour ombrer l'espace et limiter l'effet minéral.

**ABORDS DE LA RD 820 :  
AMÉNAGEMENT DES ESPACES  
LIBRES ET DES PLANTATIONS**



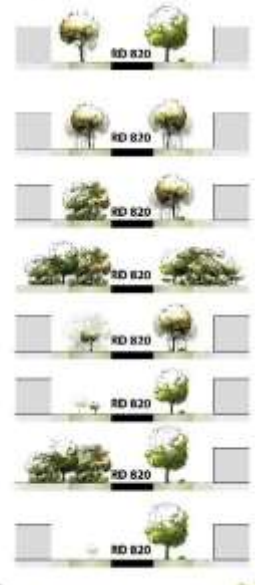
Les 10 premiers mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la RD 820 ou de son fossé doivent être traités en espaces verts. Cette bande est généralement comprise dans la partie collective (emprise publique).

Au-delà de ces 10 mètres, il s'agit de prolonger les principes d'aménagement des séquences végétales des emprises publiques jusque dans les parties privées. Cela se traduit par l'aménagement d'espaces verts plantés ou non, pouvant intégrer des lots d'espaces libres ou dédiés à du stationnement.

Principes généraux de plantation  
 - bande enherbée de largeur variable  
 - plantation aléatoire par petits bouquets irréguliers pour créer des rythmes et des effets de transparence  
 - plantation régulière d'alignement arboré

**PLUSIEURS CONFIGURATIONS  
POSSIBLES DE PLANTATIONS ...**

Le Charta de la ZAC donne des recommandations visant à aménager les différentes séquences paysagères le long de la RD 820



**ARTICLE AUE -14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## CHAPITRE VI – ZONE 2 AU

### **CARACTERE DE LA ZONE 2 AU :**

*Ces secteurs, non équipés, ont des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter. L'urbanisation future de la zone est subordonnée à la réalisation d'une étude d'aménagement d'ensemble préalable et des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité). Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure de modification ou de révision.*

*2 types de zones d'urbanisation future fermée sont présentes sur le territoire communal :*

*✓ 2AU : Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation en étant classées en 1AUa ou 1AUb (extensions du village) qu'après modification du PLU et création d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **Article 2 AU 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Sont interdits :

- 1 - Les constructions de toute nature.
- 2 – Les lotissements et ensemble d'habitations.
- 3 – Les divers modes d'occupation du sol à l'exception des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- 4 – Les terrains de camping et caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- 5 – L'ouverture de carrières.
- 6 – Les installations industrielles classées ou non.

#### **Article 2 AU 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

Néant

### **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

#### **Article 2 AU 3 à Article 2 AU 13**

NEANT

### **Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article 2 AU 14**

Sans objet

# TITRE IV

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

# **CHAPITRE I – ZONE A**

## **CARACTERE DE LA ZONE A :**

C'est une zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

**Le secteur A** autorise uniquement les constructions ou installations liées à l'activité agricole.

Le document graphique a délimité un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol où l'exploitation et les installations sont autorisées si nécessaire.

## **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

### **Article A 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

En zone A, toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées dans l'article A2.

Certains biens et activités sont interdits sur les parcelles inscrites dans le zonage du plan de prévention des risques. Les constructions, installations et aménagements sont soumis aux règles des Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils sont dans les périmètres concernés.

### **Article A 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières**

1. La construction de maison d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
2. Les constructions à usage d'habitat autorisées devront être implantées à proximité immédiate d'un centre d'exploitation en activité.
3. La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
4. Les constructions et aménagements, au titre de constructions nécessaires à l'exploitation agricole, peuvent être autorisés.
5. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.
6. Les piscines couvertes ou non, liées aux constructions existantes, dans la limite de 70m<sup>2</sup> de superficie de bassin et à condition d'être implantées à maximum 15m de la construction existante principale.
7. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.
8. Les constructions autorisées à usage d'habitation et de repos comprises dans une bande 300 mètres pour l'A62 et la voie ferrée et 100 mètres pour la RD820, schématisée sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.
9. En zone inondable, sont autorisés les constructions liées à l'activité agricole à

condition de respecter le règlement du PPR.

10. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes comprises. La surface de plancher après travaux ne devra pas excéder 250m<sup>2</sup>, (hors piscine). Les annexes devront être implantées à maximum à 15m du bâtiment principal d'habitation.

## **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

### **Article A 3- Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

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

Les parcelles riveraines de la RD820 et de la RD 50 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

#### **2 – Voirie**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

### **Article A 4- Desserte par les réseaux**

#### **1 – Eau**

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

#### **2 – Assainissement**

##### *a- Eaux usées*

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Le constructeur doit le réaliser à sa charge. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

##### *b-Eaux pluviales*

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

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

#### **3- Électricité- téléphone**

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

### **Article A 5- Caractéristiques des terrains**

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

### **Article A 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait par rapport à la voie qui la dessert. Ce retrait sera au moins égal à :

- × 50 mètres de l'axe de l'autoroute A62.
- × 35 mètres pour les maisons d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD820 ;
- × 15 m par rapport à l'axe des chemins départementaux ;
- × 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

2 - Toute construction doit être implantée à une distance de la limite d'emprise du domaine public fluvial au moins égale à 20 mètres.

3- Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes ne répondant pas aux dispositions de l'article A 6, paragraphe 1, peuvent être autorisés à la condition que cela ne diminue pas le retrait existant par rapport aux voies.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate

### **Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 6 mètres.

2 – Toutefois, les locaux annexes aux constructions existantes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) dont la hauteur n'excède pas 3 mètres et dont la partie bâtie en limite ne dépasse pas 8 mètres de long, peuvent être admis en limite séparative.

3 – De part et d'autre des ruisseaux ou fossés mères (repérés dans la liste des servitudes d'utilité publique sous le sigle A4), toute construction devra, au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge



de recul (4 mètres), et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

4 – Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions des paragraphes ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

### **Article A 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

### **Article A 9- Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article A 10- Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

### **Article A 11- Aspect extérieur**

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

#### **1 - Nouvelles constructions**

##### *a - Les constructions à usage d'habitation*

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toutes les façades devront être dans les tons des maisons anciennes (beige, gris), à l'exclusion de la teinte blanche. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Les couvertures doivent être en tuiles de surface courbe, canal ou type canal, de couleur terre cuite rouge, à l'exception des restaurations des édifices couverts de tuiles plates d'origine de par la forte pente de leur toiture.

##### *b- Bâtiments d'exploitation agricole*

Ces bâtiments ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'en inspirer, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Il est recommandé de consulter le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) pour l'insertion du bâtiment au sein de son environnement.

##### *c – Les clôtures*

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour

une implantation à 0,50m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0.60m.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Toutes les clôtures devront rester perméables à la petite faune, en pratiquant des passages quel que soit le matériau utilisé.

## **2 – Changement de destination des bâtiments**

### *a – Volumes et formes*

La restauration des constructions doit respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

### *b – Toitures*

La pente des toitures sera conservée.

### *c – Façades*

Les façades seront reprises à l'identique.

### *d – Clôtures*

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0.60m.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Toutes les clôtures devront rester perméables à la petite faune, en pratiquant des passages quel que soit le matériau utilisé.

## **Article A 12- Stationnement**

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

## **Article A 13- Espaces libres et plantations**

Les chemins d'accès aux bâtiments devront être accompagnés d'arbres en alignement ou de haies mixtes rurales.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

### **1 – Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

### **2- Autres plantations existantes**

Les espaces entourant les bâtiments agricoles qui ne sont ni construits ni imperméabilisés seront traités sous forme d'espaces verts ou de haies pour l'insertion du bâtiment au sein de son environnement.

Il serait souhaitable que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.

## **Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article A 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet

# TITRE V

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE I – ZONE N

### **CARACTERE DE LA ZONE N :**

*C'est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites.*

*-Le secteur N correspond à une zone naturelle protégée pour la qualité paysagère et environnementale du canal. Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels le principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées*

*-Le secteur Nh permet l'adaptation, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes situées au sein de la zone agricole.*

*-Le secteur NL comprend des terrains non aménagés, destinés à recevoir des équipements de tourisme et de loisirs légers, tels que des terrains de camping et de caravaning....*

*-Le secteur Nf situé en bordure de la forêt d'Agre correspond à une zone naturelle protégée pour son intérêt écologique et paysager. Il est inconstructible sauf installations et constructions nécessaires aux équipements publics pour la desserte de la ZAC et la voie ferrée.*

*Dans le secteur Nf, des boisements sont à préserver au titre des éléments paysagers identifiés (article L123.1.5.7 du code de l'urbanisme).*

- *Le secteur Ngsl situé à proximité de la ZAC Grand Sud Logistique correspond aux parcelles de compensations environnementales hors périmètre ZAC*
- *Le secteur Nre situé dans la ZAC grand Sud Logistique correspond aux parcelles à forts enjeux environnementaux dans la ZAC*

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **Article N 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

Dans les secteurs Ngsl et Nre, toute construction est interdite. Les aménagements et installations y sont limités à ceux nécessaires ou compatibles à la gestion des milieux compensés ou évités.

#### **Article N 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

- *Dans le secteur N, sont admis :*
  - ✗ les installations nécessaires à l'exploitation du domaine fluvial et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
  - ✗ les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- *Dans le secteur Nh sont autorisés :*
  - ✗ l'adaptation, la transformation et le changement de destination des constructions existantes ;
  - ✗ la réfection des constructions existantes ;

- ✗ l'extension limitée des constructions existantes implantées antérieurement à la date d'approbation du présent document :
  - pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises. La surface de plancher après travaux ne devra pas excéder 250 m<sup>2</sup>, hors piscine dont la superficie du bassin ne devra pas dépasser 70m<sup>2</sup>. les annexes et les piscines devront être implantées à maximum à 15m du bâtiment principal d'habitation.
  - pour les constructions à vocation de restaurant et/ou d'hébergement touristique, l'agrandissement ne pourra excéder 50 % de la surface de plancher existante.
- ✗ Les constructions autorisées qu'elles soient à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos autorisées comprises dans une bande 300 mètres pour l'A62, schématisée sur le plan de zonage, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 octobre 2001.
- Dans le secteur NL sont autorisés :
  - ✗ Les équipements liés à la vocation de la zone ;
  - ✗ Les constructions légères à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ;
  - ✗ Les terrains de jeux et les aires de stationnement, ouverts au public.
  - ✗ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans le secteur Nf sont autorisés :
  - ✗ Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
  - ✗ les installations et les constructions nécessaires aux équipements publics pour la desserte de la ZAC et la voie ferrée.
- Dans les secteurs Ngsl et Nre sont autorisés :
  - ✗ les seuls aménagements et entretiens nécessaires ou compatibles avec les mesures de gestion des compensations environnementales de la ZAC Grand Sud Logistique et la préservation des milieux à forts enjeux environnementaux.
- Dans tous les secteurs, certains biens et activités sont interdits sur les parcelles inscrites dans le zonage du plan de prévention des risques : Les constructions, installations et aménagements sont soumis aux règles des Plans de Prévention des Risques lorsqu'ils sont dans les périmètres concernés.

## **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

### **Article N 3- Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **2 – Voirie**

Néant

### **Article N 4- Desserte par les réseaux**

#### **1 – Eau potable**

Toutes constructions ou installations réaménagées doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'adaptation, la réfection et la transformation des constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau potable (raccordement à un réseau d'eau, captage ou forage de puits dans les limites de la réglementation en vigueur).

#### **2 – Assainissement**

##### **a. Eaux usées :**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

##### **b. Eaux pluviales :**

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

- L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenues des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.
- Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.
- Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

### **Article N 5- Caractéristiques des terrains**

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en

particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

#### **Article N 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes peuvent être autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait exigé par rapport aux voies.

Les retraits minimum à respecter sont de :

- ✗ 50 mètres de l'axe de l'autoroute A62.
- ✗ 35 m pour les maisons d'habitation et 25 m pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RN 20 ;
- ✗ 15 m par rapport à l'axe des chemins départementaux ;
- ✗ 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

Pour le secteur N :

Les constructions dont l'activité est liée à la voie d'eau doivent respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite du Domaine Public Fluvial.

#### **Article N 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes peuvent être autorisés à la condition que cela ne diminue pas le retrait exigé par rapport aux limites séparatives.

La construction et ses extensions doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

#### **Article N 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

#### **Article N 9- Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article N 10- Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière.

#### **Article N 11- Aspect extérieur**

##### **1- Constructions à usage d'habitation :**

Les constructions à édifier ou à restaurer ne devront pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. La teinte blanche en façade est proscrite.

Les couvertures doivent être en tuiles de surface courbe, canal ou type canal, de couleur terre cuite rouge, à l'exception des restaurations des édifices couverts de tuiles plates d'origine de par la forte pente de leur toiture.

##### **2- Autres bâtiments :**



Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

### **3 – Les clôtures**

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0.60m.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

Toutes les clôtures devront rester perméables à la petite faune, en pratiquant des passages quel que soit le matériau utilisé.

### **Article N 12- Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

### **Article N 13- Espaces libres et plantations**

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

Dans le secteur Nf, les éléments paysagers à préserver (voir plan de zonage) identifient des éléments intéressants du paysage à conserver et à mettre en valeur. Une demande d'autorisation préalable est nécessaire pour tous les travaux détruisant un élément de paysage identifié.

## **Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article N 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet