

**COMMUNE DE PAULHAN****REGLEMENT DU PLU**SOMMAIRE

<b><u>TITRE I</u></b>	<b><u>- DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>2</b>
<b><u>TITRE II</u></b>	<b><u>- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	
. Chapitre I	- Zone UA _____	7
. Chapitre II	- Zone UB _____	15
. Chapitre III	- Zone UD _____	24
. Chapitre IV	- Zone UE _____	32
<b><u>TITRE III</u></b>	<b><u>- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b>	
. Chapitre I	- Zone I AU _____	37
. Chapitre II	- Zone II AU _____	40
. Chapitre III	- Zone III AU _____	48
. Chapitre IV	- Zone IV AU _____	56
<b><u>TITRE IV</u></b>	<b><u>- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	
. Chapitre I	- Zone A _____	63
<b><u>TITRE V</u></b>	<b><u>- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u></b>	
. Chapitre I	- Zone N _____	68

**ANNEXES AU REGLEMENT (pièce 4b)**

Annexe 1 : Règlement des zones inondables

Annexe 2 : Prescriptions techniques de la défense incendie

Annexe 3 : Risque de retrait - gonflement des argiles

Annexe 4 : Les vestiges archéologiques

Annexe 5 : Etude L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur la RD 609 à l'entrée Sud de Paulhan (juillet 2006)

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 - Champ d'application territoriale du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de PAULHAN.

### **Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation du sol**

Sont et demeurent applicables au territoire communal notamment :

- 1** – les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :
  - \* R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
  - \* R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - \* R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement,
  - \* R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,
  - \* R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
  - \* R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2** – La loi n°85-729 du 18.07.1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement.
- 3** – Les périmètres visés à l'article R.123-19, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- 4** – Les articles L.111-9 et 10, L.123-5 et 7, L. 313-7 ainsi que l'article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 5** – L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6** – Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe.
- 7** – Les règles spécifiques aux lotissements : elles s'appliquent concomitamment aux règles du PLU.
- 8** – Les périmètres sensibles (L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- 9** – La loi n°64-1246 du 16.12.1964 relative à la lutte contre les moustiques.
- 10** – La loi du 22.07.1987 relative à la prévention des risques majeurs.
- 11** – La loi n°92-3 du 03.01.1992 sur l'eau.
- 12** – La loi n°92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.
- 13** – La loi n°93-3 du 04.01.1993 relative aux carrières.

**14** – La loi n°93-24 du 08.01.1993 relative à la protection et mise en valeur des paysages.

**15** – La loi n°95-101 du 02.02.1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement.

**16** – La loi n°96-1236 du 30.12.1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

**17** – La loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999.

**18** – La loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive.

**19** – La loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001.

**20** – La loi du 30 décembre 2001 sur la solidarité et le renouvellement urbain.

**21** – La loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat et son décret d'application n°2004-531 du 09 juin 2004.

**22** – La loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

**23** – La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

#### **1. Les caractéristiques des différentes zones**

**Les zones urbaines**, construites ou constructibles, sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions, et éventuellement, à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L.123-1 (9°).

Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

- \* **La zone UA**, zone urbaine ancienne.
- \* **La zone UB**, zone urbaine d'habitat dense et d'équipements collectifs constituant l'extension immédiate du centre.
- \* **La zone UD**, zone urbaine principalement d'habitat individuel groupé, en lotissement ou au coup par coup, de réalisation récente ou en cours, dans divers quartiers de la ville.
- \* **La zone UE**, réservée aux activités et aux installations classées pour l'environnement.

**Les zones à urbaniser** ne deviennent constructibles que soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires. Elles comprennent les zones suivantes :

- \* **LAU**, destinée à des extensions futures mais non encore ouvertes à l'urbanisation,

- \* II AU, destinée principalement à l'extension des zones d'habitat dans le cadre d'opérations structurées,
- \* III AU, destinée principalement à un habitat aéré,
- \* IV AU, destinée aux activités économiques, commerciales et de service.

**Les zones agricoles** sont des zones de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agronomique des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

**Les zones naturelles et forestières** doivent être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

**Nota réglementaire** : En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle sont seuls retenus comme valables.

## 2. Les Emplacements Réservés (E.R.)

Le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Ils sont reportés dans les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe en annexe du présent dossier.

## 3. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

\* Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, entraînant le rejet notamment des demandes d'autorisation de défrichement, sont reportés sur les plans de zonage, et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée. Ils peuvent correspondre à des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer qu'ils soient enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

\* Il est rappelé par ailleurs l'obligation de respecter les dispositions de l'article L.322-3 du Code Forestier en ce qui concerne le débroussaillage, notamment sur une profondeur de :

- 50 m aux abords des constructions et installations de toute nature,
- 10 m de part et d'autre des voies privées.

## 4. Les zones à risque d'inondation

4.1 Il est rappelé que la commune de Paulhan est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations (PPRI) Moyenne Vallée de l'Hérault (Nord) approuvé par arrêté préfectoral du 28.10.2002, qui vaut Servitude d'Utilité Publique (servitude PM1). A ce titre, les prescriptions du PPRI sont opposables quel que soit le zonage du PLU. Le dossier de PPRI constitue une annexe du dossier de PLU (pièce n°5.6).

4.2 Par ailleurs, un programme de protection des lieux habités contre les inondations a été déclaré d'intérêt général par arrêté du Préfet de l'Hérault n°2005-01-642 du 23 mars 2005. Ce programme concerne l'aménagement, avec création de 6 bassins de rétention, des ruisseaux

suyvants : Vareille, Méric, Roujac, Candaurade, Rieu (A 75), Rieu (RD 609).

Pour information, ils ont été reportés sur la liste des emplacements réservés.

- 4.3 Il est précisé que pour l'ensemble des autres cours d'eau permanents ou temporaires, une bande de 4 m minimum est fixée de part et d'autre des berges dans laquelle l'édification de construction, mur de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdite.

5. Les zones à risque géologique

\* L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque de « retrait, gonflement des argiles » : zone faiblement à moyennement exposée (B2) définie dans l'étude BRGM (décembre 2005) jointe en Annexe 3 du présent règlement.

\* Par ailleurs la dénomination de certaines zones ou secteurs réglementaires est complétée par un indice « g ». Cet indice correspond à des lieux où existe potentiellement un risque de construction compte tenu de la nature des terrains. Voir étude de sol jointe au dossier de PLU (pièce 5.7).

6. La protection incendie et risques majeurs

\* Les prescriptions générales et particulières en matière de protection incendie définies par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) sont jointes au présent règlement en Annexe 2.

\* Par ailleurs le Dossier Communal Synthétique des risques majeurs établi en 2001 est joint pour information dans le dossier du PLU (pièce 5.5).

7. Les vestiges archéologiques

La Commune de Paulhan est concernée par de nombreux sites répertoriés par le Service Régional de l'Archéologie. La liste communiquée avec le plan de repérage est jointe en Annexe 4 du présent règlement.

8. L'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Une étude jointe précise les modalités du projet urbain à mettre en œuvre concernant les abords de la RD 609 dans la séquence de l'entrée Sud de l'agglomération, à l'occasion de l'aménagement de la ZAC de la Barthe et de son extension (secteurs IV AUb, c, et d du PLU). Les prescriptions du projet sont jointes dans l'Annexe 5 du présent règlement

**Article 4 - Dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes et des ruines reconstructibles dans les zones non urbanisées**

\* Ne peut être considéré comme construction existante, qu'un bâtiment répertorié au cadastre possédant encore sa toiture d'origine.

\* Ne peut être considérée comme ruine reconstructible que celle qui d'origine présente un intérêt patrimonial vernaculaire certain (= qui est propre au pays), ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres pour la moitié du linéaire des murs périphériques existant.

\* Dans toutes les zones AU, zones A et zones N, sont autorisées :

- la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre, sauf pour inondation dans le périmètre de l'emprise du PPRI, ainsi que des ruines reconstructibles, à condition que la destination du bâtiment existant ne soit pas changée ;
- \* Dans toutes les zones AU et zones N, sont autorisées :
- les agrandissements d'immeubles existants, jusqu'à concurrence de 30% sans dépasser 40 m<sup>2</sup> maximum de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) existante à la date d'approbation du présent PLU, et à condition de ne pas changer la destination initiale des locaux, ni créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

### **Article 5 - Adaptations mineures**

\* L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont possibles.

\* les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1,
- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

\* Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Article 6 - Fonctionnement des services publics**

Dans toutes les zones du PLU, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés et ne sont pas soumis aux règles de ces zones.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que les services et activités diverses d'un centre bourg. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone est concernée par le risque de retrait - gonflement des argiles (voir Annexe 3).

#### **Section I – Nature de l'Occupation du Sol**

##### **ARTICLE UA 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

\* les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux.

\* les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UA 2.

##### **ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Peuvent être admises sous conditions :

\* les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

## **Section II – Condition de l'Occupation du Sol**

### **ARTICLE UA 3 - Accès et voirie**

#### 1 – Accès

- \* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- \* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- \* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- \* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- \* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### 2 – Voirie

- \* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- \* Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

#### Voies classées bruyantes : RD 609 – 4<sup>ème</sup> catégorie

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 30 m de part et d'autre de cette voie devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, l'arrêté interministériel du 30.05.1996, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2007-01-2067 du 01.06.2007 joint dans la pièce 5.9 du dossier de PLU.

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

#### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### 2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

### 3 – Assainissement – eaux pluviales

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

#### Réseaux séparatifs

Quand la voirie de desserte est équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

### 4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

\* Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

\* Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables.

\* Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

### 5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

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

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf, s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

## **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

- \* Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- \* Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
- \* toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
  - Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20m. Les règles d'implantation sont alors définies dans le cadre du plan de masse de l'opération.
  - Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
  - Lorsque le terrain, assiette d'une construction nouvelle, est situé en seconde ligne par rapport à la voie publique.

### **Cas particulier : piscines**

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.  
Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m.

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

1 – Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement y compris les loggias, terrasses et balcons, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- a. Lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m. Dans ce cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport au point le plus proche de ces limites, égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.
- b. Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

2 – Au-delà de cette profondeur de 15 m les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- \* Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4 m.
- \* Si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état.
- \* Si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

### 3 – Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 m, sous réserve d'un accord entre voisins conclu à titre définitif par un acte simple et pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machinerie) devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

### **ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

\* Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus haute.

\* Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification à rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

\* En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 m.

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

Pour les constructions existantes : sans objet.

Pour les constructions nouvelles, y compris l'extension des constructions existantes : l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% maximum de l'assiette foncière.

### **ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions**

\* Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

#### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

#### Hauteur relative

La hauteur des constructions nouvelles doit être égale ou inférieure à 1 fois  $\frac{1}{2}$  largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à

partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

Dans le cas de terrain en pente une adaptation à cette règle est possible pour trouver un nombre entier d'étages droits.

### Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 12 m.

Pour conserver le caractère du vieux centre, cette règle pourra être adaptée aux volumes bâtis existants voisins sans les dépasser.

## **ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur**

La composition du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de dessertes locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

L'Architecture ne doit justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du « pays ».

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### **1. TOITURES**

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte prédominante dans la zone.

Au niveau le plus élevé, les loggias couvertes d'une toiture en tuiles sont admises à l'exclusion de toute terrasse non couverte ou véranda.

### **2. FACADES**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération dans le respect de la palette de référence disponible en Mairie.

L'ordonnement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant des vides).

### 3. CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Sont admis les murs en maçonnerie enduite ou les grilles à barreaux verticaux ronds ou carrés d'une hauteur maximale de 2 m.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

### 4. MATERIAUX PROSCRITS

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Les menuiseries extérieures, en bois ou en métal, seront peintes.

Les volets avec une écharpe en Z sont interdits.

### 5. ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admises pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

### 6. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

De même les ouvrages techniques (appareils de climatisation, extracteurs, paraboles de télévision, etc...) doivent être installés de manière la plus discrète et non visible depuis l'espace public.

## ARTICLE UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,

- un garage pour tout nouveau logement créé, ou lorsqu'un bâtiment existant est transformé en habitation. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de réaménagement d'un logement ne possédant pas de garage à l'origine,
- des conditions différentes pourront être admises dans le cas de difficultés : topographie, desserte du terrain, cadre de son environnement.

- pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

- pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

#### Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les Espaces Boisés Classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

### **Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

#### **ARTICLE UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas défini de C.O.S. dans la zone UA.

La densité constructible résulte dans chaque cas particulier de la géométrie de la parcelle, de la largeur de la voie publique, du gabarit des constructions voisines et du projet architectural, en application de l'ensemble des règles de la présente zone.

## **Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone d'extension immédiate du centre de l'agglomération, zone d'habitat et de service de caractère semi continu, constituée principalement d'immeubles et d'équipements collectifs.

La zone est concernée par le risque de retrait - gonflement des argiles (voir Annexe 3).

### **Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol**

#### **ARTICLE UB 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

\* les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux.

\* les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UB 2.

#### **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Peuvent être admises sous conditions :

\* les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

### **Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

#### **ARTICLE UB 3 - Accès et voirie**

##### **1 – Accès**

\* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- \* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- \* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- \* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- \* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

## 2 – Voirie

- \* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- \* Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

### Voies classées bruyantes : RD 609 – 4<sup>ème</sup> catégorie

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 30 m de part et d'autre de cette voie devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, l'arrêté interministériel du 30.05.1996, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2007-01-2067 du 01.06.2007 joint dans la pièce 5.9 du dossier de PLU.

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

### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### 2 – Assainissement – eaux usées

- \* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).
- \* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.
- \* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

### 3 – Assainissement – eaux pluviales

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

#### Réseaux séparatifs

Quand la voirie de desserte est équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

### 4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

\* Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

\* Le déplacement pour l'amélioration des parcours de lignes fixées sur les façades ainsi que la suppression des consoles de support sont généralement souhaitables.

\* Ces interventions étant du ressort exclusif des services publics concernés, les demandes devront être faites à ces organismes.

\* Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

### 5 – Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

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

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

### **ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises**

#### **Publiques**

\* Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

\* Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

\* toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain à une façade sur rue au moins égale à 20m. Les règles d'implantation sont alors définies dans le cadre du plan de masse de l'opération.
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Lorsque le terrain, assiette d'une construction nouvelle, est situé en seconde ligne par rapport à la voie publique.
- Le long d'une voie nouvelle créée dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptation pour une bonne composition de l'opération.

#### Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m.

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

1 – Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement y compris les loggias, terrasses et balcons, les constructions doivent être édifiées :

- a. soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- b. soit en respectant un retrait, par rapport au point le plus proche de ces limites, égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

2 – Au-delà de cette profondeur de 15 m les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

\* Lorsque la construction, mesurée le long des limites séparatives, ne dépasse pas 4 m de hauteur et 10 m de longueur cumulée sur les limites. Cette disposition est applicable une seule fois par unité foncière.

\* Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

\* A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents.

#### 3 – Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 m, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

### **ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

\* Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée :

$$L = H.$$

\* Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture :  $L = H/2$ .

\* Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification à rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 m.

### **ARTICLE UB 9 - Emprise au sol**

Pour les constructions existantes : sans objet.

Pour les constructions nouvelles, y compris l'extension des constructions existantes : l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% maximum de l'assiette foncière.

### **ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions**

\* Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### **Hauteur relative**

La hauteur des constructions nouvelles doit être égale ou inférieure à 1 fois  $\frac{1}{2}$  la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

Dans le cas de terrain en pente une adaptation à cette règle est possible pour trouver un nombre entier d'étages droits.

#### Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 12 m.

Pour conserver le caractère du vieux centre, cette règle pourra être adaptée aux volumes bâtis existant voisins sans les dépasser.

### **ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur**

La composition du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de dessertes locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

L'Architecture ne doit justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du « pays ».

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

#### **1. TOITURES**

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte prédominante dans la zone. Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles,
- pour les équipements et services publics,
- pour les programmes autres que les habitations.

#### **2. FACADES**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération dans le respect de la palette de référence disponible en Mairie.

L'ordonnement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant des vides).

### 3. MURS DE SOUBASSEMENT ET DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soubassement de la construction ainsi que les murs de soutènement des terrasses prolongeant la construction ou aménageant le jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m. Ils seront traités en murs de pierre ou en maçonnerie enduite dans les teintes de gris colorés beaucoup plus foncées que celle de la construction.

Les soubassements implantés sur des déclivités importantes seront traités par une succession de murets séparés par des banquettes végétalisées.

### 4. CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Sont admis les murs en maçonnerie enduits ou les grilles à barreaux verticaux ronds ou carrés d'une hauteur maximale de 2 m.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

Dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements, les clôtures doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble.

### 5. MATERIAUX PROSCRITS

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

Les menuiseries extérieures, en bois ou en métal, seront peintes.

Les volets avec une écharpe en Z sont interdits.

### 6. ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

### 7. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

De même les ouvrages techniques (appareils de climatisation, extracteurs, paraboles de télévision, etc...) doivent être installés de manière la plus discrète et non visible depuis l'espace public.

## **ARTICLE UB 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitat collectif :
  - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - une place de stationnement par logement social locatif ayant reçu une aide de l'état.
- pour les constructions à usage d'habitat individuel :
  - au moins deux places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### **Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain assiette de l'opération**

Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

Les Espaces Boisés Classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

**Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol**

**ARTICLE UB 14 - Coefficient d’Occupation du Sol**

La densité constructible résulte dans chaque cas particulier de la géométrie de la parcelle, de la largeur de la voie publique, du gabarit des constructions voisines et du projet architectural, en application de l’ensemble des règles de la présente zone.  
Cependant le COS maximum est fixé à 1.

Diffusion Internet

## **Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UD**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine desservie par les équipements de viabilité, à vocation principalement d'habitat individuel isolé ou groupé et de services, de réalisation récente ou en cours de construction.

La zone est concernée par le risque de retrait - gonflement des argiles (voir Annexe 3).

### **Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol**

#### **ARTICLE UD 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

\* les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux.

\* les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UD 2.

#### **ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Peuvent être admises sous conditions :

\* les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Sur les terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup> :

Ne sont admises que des opérations d'ensemble tels que lotissement ou groupe d'habitations et à condition de prévoir 25 % de logements aidés soit locatifs, soit pour des primo-accédants dans le cadre des procédures administratives en vigueur.

## **Section II – Condition de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol**

### **ARTICLE UD 3 - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

- \* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l’article 682 du Code Civil.
- \* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- \* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- \* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l’accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- \* Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- \* Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone seront interdites si elles nécessitent la création d’accès directs sur les sections de Routes Départementales désignées sur les plans.

### **Accès en bordure des voies départementales bordées d’arbres**

#### **Cas des lotissements et des groupes d’habitations**

Les lotissements et groupes d’habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d’arbres.

Si aucune autre solution n’est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d’habitations peut être raccordée à la voie bordée d’arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d’habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisées de manière à éviter l’abattage d’arbres. En cas d’impossibilités l’accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

#### **Cas des constructions isolées**

La construction de bâtiments nécessitant la création d’un accès depuis une voie bordée d’arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l’accès nécessite l’abattage d’un ou de plusieurs arbres,
- si l’accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

#### **2 – Voirie**

- \* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.
- \* Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l’incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour

aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

\* Toute voie nouvelle doit avoir une emprise de 6 m minimum de largeur.

#### Voies classées bruyantes : RD 609 – 4<sup>ème</sup> catégorie

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 30 m de part et d'autre de cette voie devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, l'arrêté interministériel du 30.05.1996, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2007-01-2067 du 01.06.2007 joint dans la pièce 5.9 du dossier de PLU.

### **ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

\* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

#### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

#### **Réseaux séparatifs**

Quand la voie de desserte est équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

#### **4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public**

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **5 – Ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

#### **ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

#### **ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

\* Le recul minimal des constructions nouvelles est de 5 mètres par rapport à l'alignement (circulation automobile) et 3 m (circulation piétonnière ou espace libre planté).

\* Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Le long d'une voie nouvelle créée dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptation pour une bonne composition de l'opération.

#### **Cas particulier : piscines**

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m.

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

\* La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

\* Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- Lorsque la construction, mesurée le long des limites séparatives, ne dépasse pas 4 m de hauteur et 10 m de longueur cumulée sur les limites. Cette disposition est applicable une seule fois par unité foncière.
- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

- A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents.

#### Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 m, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

#### **ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

\* Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UD 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD 10 - Hauteur des constructions**

- \* Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :
- l'une fixe la hauteur autorisée,
  - l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

#### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8,50 m.

#### **ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur**

La composition du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de dessertes locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

L'Architecture ne doit justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du « pays ».

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 1. TOITURES

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte prédominante dans la zone. Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles,
- pour les équipements et services publics,
- pour les programmes autres que les habitations.

Pour les volumes construits jusqu'en limite séparative, les faîtages doivent être perpendiculaires à cette limite.

### 2. FACADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération dans le respect de la palette de référence disponible en Mairie.

L'ordonnancement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant des vides).

### 3. MURS DE SOUBASSEMENT ET DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soubassement de la construction ainsi que les murs de soutènement des terrasses prolongeant la construction ou aménageant le jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m. Ils seront traités en murs de pierre ou en maçonnerie enduite dans les teintes de gris colorés beaucoup plus foncées que celle de la construction.

Les soubassements implantés sur des déclivités importantes seront traités par une succession de murets séparés par des banquettes végétalisées.

### 4. CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

Dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements, les clôtures doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble.

## 5. MATERIAUX PROSCRITS

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

## 6. ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admises pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

## 7. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

De même les ouvrages techniques (appareils de climatisation, extracteurs, paraboles de télévision, etc...) doivent être installés de manière la plus discrète et non visible depuis l'espace public.

## ARTICLE UD 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitat collectif :
  - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
  - une place de stationnement par logement social locatif ayant reçu une aide de l'état.
- pour les constructions à usage d'habitat individuel :
  - au moins deux places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### **ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

Les Espaces Boisés Classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

### **Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

#### **ARTICLE UD 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,40.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics et d'infrastructure.

## **Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UE**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone destinée principalement à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de service. Elle correspond à Paulhan aux installations de la cave coopérative vinicole, de la station d'épuration et de la décharge des inertes.

La zone est concernée par le risque de retrait - gonflement des argiles (voir Annexe 3).

### **Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol**

#### **ARTICLE UE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

\* les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,

\* les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en UE 2 ;

\* Les constructions à usage d'habitation.

#### **ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Peuvent être admises sous conditions :

\* les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

## **Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

### **ARTICLE UE 3 - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

\* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

\* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

\* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

#### **2 – Voirie**

\* Les voies et passages, tant publics que privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

\* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

\* Les voies en impasse à créer doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

### **ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

\* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les eaux résiduaires ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à

certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (Article L.35.8 du Code de la Santé Publique).

\* L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

\* En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales et de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses),
- ordures ménagères et eaux grasses de restauration
- et en général tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

\* Les zones de stockages extérieures doivent être protégées de la pluie et du ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur. Il sera établi pour tout dossier une note technique de traitement et d'évacuation des eaux pluviales.

#### **Réseaux séparatifs**

Quand la voie de desserte est équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

### **4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public**

Les branchements de tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

### **5 – Ordures ménagères**

Des abris ou locaux spécifiques doivent permettre un stockage des ordures ménagères et des déchets engendrés par l'activité suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

### **ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

### **ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments nouveaux doivent être implantés à 6 m minimum de l'alignement.

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

### **ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins de 5 mètres.

### **ARTICLE UE 9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions, y compris les aires de stationnement couvertes, les bâtiments annexes clos et les auvents, ne doivent pas excéder 50% de la surface du lot.

Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

### **ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions**

Sans objet.

### **ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les demandes d'autorisation d'occuper le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords.

### **ARTICLE UE 12 - Stationnement**

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

### **ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations**

Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

### **Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol**

### **ARTICLE UE 14 - Coefficient d’Occupation du Sol**

Le coefficient d’Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,50.

Diffusion Internet

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **Chapitre I – Dispositions applicables à la zone I AU**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone, non équipée et à caractère naturel, est destinée à l'urbanisation future d'un nouveau quartier proche du centre ville. Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU.

La zone est concernée par le risque de retrait - gonflement des argiles (voir Annexe 3).

Compte tenu de sa spécificité, cette zone devra faire l'objet d'une étude préalable d'urbanisme portant notamment sur :

- la définition du programme : type d'habitat ou d'emplois, équipements publics et de service, à partir de la définition des besoins ...
- l'organisation générale : potentialités et contraintes du site, intégration dans le contexte de l'agglomération, fonctionnement interne, ...
- le phasage des opérations : besoins en logements, seuils d'équipements, logique technique, ...

L'ouverture à l'urbanisation de la zone, à partir des conclusions de cette étude préalable, sera possible suivant les procédures en vigueur.

En attente, cette zone doit être protégée de toute construction.

En conséquence :

#### **Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

#### **ARTICLE I AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

\* les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,

\* les installations classées pour la protection de l'environnement,

\* les constructions nouvelles, sauf celles visées en I AU 2.

**ARTICLE I AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

\* Seule peut être autorisée l'évolution des constructions existantes conformément à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.

**Section II – Conditions de l'Occupation du Sol**

**ARTICLE I AU 3 - Accès et voirie**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 4 - Desserte par les réseaux**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 9 - Emprise au sol**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 10 - Hauteur des constructions**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 11 - Aspect extérieur**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 12 - Stationnement**

Sans objet.

**ARTICLE I AU 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

Sans objet.

**Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol**

**ARTICLE I AU 14 - Coefficient d’Occupation du Sol**

Sans objet.

Diffusion Internet

**Chapitre II – Dispositions applicables à la zone II AU**

## **Caractère de la zone**

Elle constitue l'essentiel de l'extension de la ville, répartie sur des secteurs offrant par leur localisation des possibilités complémentaires d'urbanisation. En absence d'équipements de viabilité suffisants, la délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir reste subordonnée :

- \* au respect d'un schéma d'aménagement et d'équipement de chacun des secteurs,
- \* à la réalisation préalable des voiries et des réseaux nécessaires à leur desserte avant toute opération de construction.

La zone est concernée par le risque de retrait - gonflement des argiles (voir Annexe 3).

## **Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

### **ARTICLE II AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en II UA 2.

### **ARTICLE II AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Peuvent être admises sous conditions :

1. En attente de la réalisation des équipements publics de viabilité nécessaires : L'évolution des constructions existantes conformément à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.
2. A condition qu'elle puissent être raccordées aux équipements publics de viabilité nécessaires et qu'elles s'intègrent dans un aménagement cohérent de l'ensemble de chaque secteur :
  - \* Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services.
  - \* Les opérations de lotissement.
  - \* Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

2. bis Pour les secteurs suivants :

- \* entre la route d'Adissan et le PAE La Carnusse,
  - \* entre la route de Clermont et le cimetière,
  - \* entre Notre-Dame des Vertus et la route d'Aspiran,
  - \* entre la rue du Barou et le chemin latéral à la voie ferrée,
- leur aménagement et les constructions qui y seront admises doivent respecter les prescriptions du document 2.1 du PLU « orientations complémentaires d'aménagement ».

Sur les terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup> :

Ne sont admises que des opérations d'ensemble tels que lotissement ou groupe d'habitations et à condition de prévoir 25 % de logements aidés soit locatifs, soit pour des primo-accédants dans le cadre des procédures administratives en vigueur.

## **Section II – Condition de l'Occupation du Sol**

### **ARTICLE II AU 3 - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

- \* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- \* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- \* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- \* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- \* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- \* Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de Routes Nationales et Départementales désignées sur les plans.

### **Accès en bordure des voies départementales bordées d'arbres**

#### **Cas des lotissements et des groupes d'habitations**

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

### Cas des constructions isolées

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

### **2 – Voirie**

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

\* Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

\* Toute voie nouvelle doit avoir une emprise de 6 m minimum de largeur.

#### Voies classées bruyantes : RD 609 – 4<sup>ème</sup> catégorie

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 30 m. de part et d'autre de cette voie devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, l'arrêté interministériel du 30.05.1996, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2007-01-2067 du 01.06.2007 joint dans la pièce 5.9 du dossier de PLU.

### **ARTICLE II AU 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

\* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

#### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

#### Réseaux séparatifs

Quand la voie de desserte est équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

#### **4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public**

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **5 – Ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

#### **ARTICLE II AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

#### **ARTICLE II AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Le recul minimal des constructions nouvelles est de 5 mètres par rapport à l'alignement (circulation automobile) et 3 mètres (circulation piétonnière ou espace libre planté). Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Le long d'une voie nouvelle créée dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptation pour une bonne composition de l'opération.

#### **Cas particulier : piscines**

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m.

## **ARTICLE II AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

\* La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

- \* la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admises :
- Lorsque la construction, mesurée le long des limites séparatives, ne dépasse pas 4,00 m de hauteur et 10,00 m de longueur cumulée sur les limites. Cette disposition est applicable une seule fois par unité foncière.
  - Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
  - A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents.

### **Cas particulier : piscines**

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 m, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

## **ARTICLE II AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

\* Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.

## **ARTICLE II AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE II AU 10 - Hauteur des constructions**

\* Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur totale**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8,50 m.

## **ARTICLE II AU 11 - Aspect extérieur**

La composition du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de dessertes locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

L'Architecture ne doit justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du « pays ».

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### **1. TOITURES**

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte prédominante dans la zone. Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles ;
- pour les équipements et services publics ;
- pour les programmes autres que l'habitation.

Pour les volumes construits jusqu'en limite séparative, les faîtages doivent être perpendiculaires à cette limite.

### **2. FACADES**

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération dans le respect de la palette de référence disponible en Mairie.

L'ordonnancement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant des vides).

### **3. MURS DE SOUBASSEMENT ET DE SOUTÈNEMENT**

Les murs de soubassement de la construction ainsi que les murs de soutènement des terrasses prolongeant la construction ou aménageant le jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m. Ils seront traités en murs de pierre ou

en maçonnerie enduite dans les teintes de gris colorés beaucoup plus foncées que celle de la construction.

Les soubassements implantés sur des déclivités importantes seront traités par une succession de murets séparés par des banquettes végétalisées.

#### 4. CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

Dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements, les clôtures doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble.

#### 5. MATERIAUX PROSCRITS

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

#### 6. ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admises pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

#### 7. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

De même les ouvrages techniques (appareils de climatisation, extracteurs, paraboles de télévision, etc...) doivent être installés de manière la plus discrète et non visible depuis l'espace public.

### **ARTICLE II AU 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- une place de stationnement par logement social locatif ayant reçu une aide de l'état,

- pour les constructions à usage d'habitat individuel :
  - au moins deux places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### **ARTICLE II AU 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

\* Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

\* Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

### **Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

#### **ARTICLE II AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

\* En l'absence d'équipements, le COS est nul.

\* Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article II AU 2, et si le financement des équipements est prévu, le COS est fixé à 0,40.

\* Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics et d'infrastructure.

### **Chapitre III – Dispositions applicables à la zone III AU**

## **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone d'extension de la ville constituée de plusieurs secteurs déjà en cours d'urbanisation et offrant des disponibilités complémentaires de construction. Mais en l'absence d'équipements de viabilité suffisants, la délivrance des autorisations de bâtir ou de lotir reste subordonnée préalablement à la réalisation complémentaire des équipements de voirie et réseaux divers suffisants pour la desserte des programmes projetés.

La zone est concernée par :

- le périmètre des zones inondables du PPRI, dans le Nord de Saint-Martin (voir Annexe 1),
- le risque de retrait - gonflement des argiles (voir Annexe 3).

## **Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

### **ARTICLE III AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en III UA 2.

### **ARTICLE III AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Peuvent être admises sous conditions :

1. En attente de la réalisation des équipements publics de viabilité nécessaires :  
L'évolution des constructions existantes conformément à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.
2. A condition qu'elle puissent être raccordées aux équipements publics de viabilité nécessaires :
  - \* Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureau et de services.
  - \* Les opérations de lotissement.
  - \* Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Sur les terrains d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup> :

Ne sont admises que des opérations d'ensemble tels que lotissement ou groupe d'habitations et à condition de prévoir 25 % de logements aidés soit locatifs, soit pour des primo-accédants dans le cadre des procédures administratives en vigueur.

## **Section II – Condition de l'Occupation du Sol**

### **ARTICLE III AU 3 - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

- \* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- \* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- \* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- \* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- \* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- \* Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de Routes Nationales et Départementales désignées sur les plans.

### **Accès en bordure des voies départementales bordées d'arbres**

#### **Cas des lotissements et des groupes d'habitations**

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants.

Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

#### **Cas des constructions isolées**

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

#### **2 – Voirie**

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

\* Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

\* Toute voie nouvelle doit avoir une emprise de 6 m minimum de largeur.

#### Voies classées bruyantes : RD 609 – 4<sup>ème</sup> catégorie

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 30 m. de part et d'autre de cette voie devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, l'arrêté interministériel du 30.05.1996, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2007-01-2067 du 01.06.2007 joint dans la pièce 5.9 du dossier de PLU.

### **ARTICLE III AU 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

\* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.

#### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

#### Réseaux séparatifs

Quand la voie de desserte est équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

#### **4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public**

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### **5 – Ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

#### **ARTICLE III AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

#### **ARTICLE III AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Le recul minimal des constructions nouvelles est de 5 mètres par rapport à l'alignement (circulation automobile) et 3 mètres (circulation piétonnière ou espace libre planté). Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- Le long d'une voie nouvelle créée dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptation pour une bonne composition de l'opération.

#### **Cas particulier : piscines**

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 5 m.

#### **ARTICLE III AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

\* La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

\* la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admises :

- Lorsque la construction, mesurée le long des limites séparatives, ne dépasse pas 4,00 m de hauteur et 10,00 m de longueur cumulée

sur les limites. Cette disposition est applicable une seule fois par unité foncière.

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- A l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération, où seuls peuvent s'appliquer les 2 cas précédents.

#### Cas particulier : piscines

Les piscines pourront être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 m, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

#### **ARTICLE III AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

\* Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 m.

#### **ARTICLE III AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE III AU 10 - Hauteur des constructions**

\* Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

#### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant (terrain naturel) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8,50 m.

#### **ARTICLE III AU 11 - Aspect extérieur**

La composition du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de dessertes locales, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

L'Architecture ne doit justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du « pays ».

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

### 1. TOITURES

Les couvertures des constructions nouvelles doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte prédominante dans la zone. Cependant, des couvertures différentes sont admises :

- partiellement, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles ;
- pour les équipements et services publics ;
- pour les programmes autres que l'habitation ;

Pour les volumes construits jusqu'en limite séparative, les faitages doivent être perpendiculaires à cette limite.

### 2. FACADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération dans le respect de la palette de référence disponible en Mairie.

L'ordonnancement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, pleins dominant des vides).

### 3. MURS DE SOUBASSEMENT ET DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soubassement de la construction ainsi que les murs de soutènement des terrasses prolongeant la construction ou aménageant le jardin ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m. Ils seront traités en murs de pierre ou en maçonnerie enduite dans les teintes de gris colorés beaucoup plus foncées que celle de la construction.

Les soubassements implantés sur des déclivités importantes seront traités par une succession de murets séparés par des banquettes végétalisées.

### 4. CLOTURES

Tout mur de clôture doit être composé dans un esprit de simplicité, la profusion de formes et de matériaux doit être évitée.

Tout portique ou élément « décoratif » tel que dé, roue de charrette, etc... est interdit.

Dans le cas d'opérations groupées ou de lotissements, les clôtures doivent faire l'objet d'une étude d'ensemble.

#### 5. MATERIAUX PROSCRITS

Sont interdites les imitations de matériaux tels que : faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc...

#### 6. ENERGIE SOLAIRE

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles 11.1 et 11.2 ci-dessus est admises pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

#### 7. DISPOSITIONS GENERALES

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

De même les ouvrages techniques (appareils de climatisation, extracteurs, paraboles de télévision, etc...) doivent être installés de manière la plus discrète et non visible depuis l'espace public.

#### **ARTICLE III AU 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitat collectif :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- une place de stationnement par logement social locatif ayant reçu une aide de l'état,

- pour les constructions à usage d'habitat individuel :

- au moins deux places de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

- pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur

des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### **ARTICLE III AU 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

\* Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

\* Dans les opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

### **Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

#### **ARTICLE III AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

\* En l'absence d'équipements, le COS est nul.

\* Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article III AU 2, et si le financement des équipements est prévu, le COS est fixé à 0,40.

\* Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics et d'infrastructure.

### **Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone IV AU**

## **Caractère de la zone**

Cette zone partiellement équipée et en cours de développement est destinée à l'installation d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de service. Elle est constituée de 4 secteurs :

- IV AUa : occupé par un établissement industriel,
- IV AUb et IV AUc : correspondant à la ZAE de la Barthe, ZAC créée le 26.11.1994
- IV AUd : correspondant à une extension de la ZAE.

La délivrance des autorisations de bâtir reste subordonnée à la réalisation préalable des voiries et des réseaux nécessaires à leur desserte.

La zone est concernée par le risque de retrait - gonflement des argiles (voir Annexe 3).

Au droit des secteurs IV AUb, IV AUc et IV AUd, la RD 609 et ses abords sont l'objet de prescriptions d'aménagement définies dans l'étude « prise en compte de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme » joint en Annexe 5 du présent règlement.

## **Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

### **ARTICLE IV AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

\* les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dont notamment :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux, s'il est visible depuis les espaces publics ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées en IV AU 2 ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation.

### **ARTICLE IV AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Peuvent être admises sous conditions qu'elles s'intègrent dans un aménagement cohérent de l'ensemble de chaque secteur :

\* Les occupations et utilisations du sol et les constructions destinées aux activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de service.

\* Les opérations d'aménagement qui ont pris en compte les prescriptions définies dans l'étude jointe en Annexe 5 du présent règlement.

\* Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

## **Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

### **ARTICLE IV AU 3 - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

\* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

\* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

\* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

\* Les accès nouveaux doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. Ils doivent respecter la « section de route où la création d'accès nouveaux particuliers est interdite » indiquée sur le document graphique du PLU.

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe à 3 m en retrait de la limite d'emprise de la voie.

#### **2 – Voirie**

\* Les voies et passages, tant publics que privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

\* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

\* Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

#### **Voies classées bruyantes : RD 609 – 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie**

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 100 m de part et d'autre de cette voie devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, l'arrêté interministériel du 30.05.1996, ainsi que l'arrêté préfectoral n°2007-01-2067 du 01.06.2007 joint dans la pièce 5.9 du dossier de PLU.

#### **ARTICLE IV AU 4 - Desserte par les réseaux**

## **1 – Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

## **2 – Assainissement – eaux usées**

\* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur (Article L.35.8 du Code de la Santé Publique).

\* En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- eaux pluviales et de ruissellement,
- huiles, graisses et produits pétroliers,
- matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses),
- ordures ménagères et eaux grasses de restauration,
- et en général tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration.

## **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

\* Les zones de stockages extérieures doivent être protégées de la pluie et du ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur. Il sera établi pour tout dossier une note technique de traitement et d'évacuation des eaux pluviales.

## **Réseaux séparatifs**

Quand la voie de desserte est équipée de réseaux publics séparatifs pour l'assainissement et les eaux pluviales, tout propriétaire doit mettre en place, dans son terrain, deux canalisations indépendantes pour permettre, après avis des services techniques de la Commune, le raccordement, l'un au réseau public d'assainissement, l'autre au réseau public des eaux pluviales.

## **4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public**

\* Les branchements de tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

\* Les lotisseurs et promoteurs doivent mettre en place une infrastructure souterraine destinée à chacun de ces réseaux dans l'emprise des lotissements et opérations groupées.

## **5 – Ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.

### **ARTICLE IV AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

### **ARTICLE IV AU6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

\* En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments nouveaux doivent être implantés à 6 m minimum de l'alignement.

\* Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Dans les secteurs IV AUb, IV AUc et IV AUd : en bordure de la RD 609 les constructions doivent être implantées à 30 m minimum de l'axe de la chaussée de la RD 609 conformément à l'étude jointe en Annexe 5 du présent règlement.

### **ARTICLE IV AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

\* Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu), à condition qu'un traitement architectural correct soit mis en œuvre sur toutes les surfaces visibles (enduit du mur pignon, rives de couverture, joint de dilatation...).

\* Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

### **ARTICLE IV AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

### **ARTICLE IV AU 9 - Emprise au sol**

\* L'emprise au sol des constructions, y compris les aires de stationnement couvertes, les bâtiments annexes clos et les auvents, ne doit pas excéder 50% de la surface du lot.

\* Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

#### **ARTICLE IV AU 10 - Hauteur des constructions**

\* La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant tous travaux de terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment, superstructures comprises, à l'exclusion des cheminées.

\* La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

#### **ARTICLE IV AU 11 - Aspect extérieur**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les demandes d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Les opérations d'aménagement, de lotissement des terrains et de construction devront prendre en compte les contraintes et les objectifs définis dans l'étude paysagère établie en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme jointe en Annexe 5 du présent règlement

Les installations et constructions nouvelles doivent également respecter les prescriptions suivantes :

##### Plan de masse

L'implantation dans le lot des volumes des bâtiments doivent tenir compte de la vocation, de l'organisation et de la perception visuelle des prolongements extérieurs : aires de stationnement, d'évolution, de stockage, espaces verts...

Les zones de stockage et les aires de service des établissements seront implantées de manière à être visibles ni depuis la RD 609, ni des voies de desserte internes à la zone.

##### Volumes et façades

Les constructions devront présenter une volumétrie simple, accentuant l'horizontalité par l'utilisation de corniches et bandeaux périphériques.

Toutes les façades, y compris en pignon, doivent être traitées avec le même soin architectural et d'aspect, même en limite séparative.

##### Ouvrages techniques

L'ensemble des volumes des abris, appareils et gaines techniques, notamment d'extraction et de climatisation, quelle que soit leur localisation, doit être correctement intégré dans la conception architecturale et pourra nécessiter à cet effet, la réalisation d'une carrosserie spéciale. Aussi tous ces éléments doivent être précisés sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

##### Couleurs

Le respect de la gamme colorée d'ensemble est fondamental et ne pourra en aucun cas admettre ni dérogation, ni adaptation.

L'ensemble des éléments non verriers composant les volumes doit être traité **dans une gamme de blanc ou de gris très clair**, notamment les façades, les bandeaux, et y compris les couvertures.

En complément de cette dominante de base, il n'est possible d'utiliser **que des éléments graphiques de couleurs vives**, de préférence bleu, vert et jaune, pour marquer les baguettes d'angle, les huisseries, un calepinage de panneaux, les poteaux, les porches... ainsi que certaines surfaces géométriques de petites dimensions par rapport au volume d'ensemble.

Ces dispositions ménagent, bien sûr, la possibilité d'implanter les logos et enseignes commerciales.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peinture, doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

#### Signalétique et éclairage nocturne

Toute enseigne graphique ou écrite, ayant pour support le bâtiment ou la clôture doit être correctement intégrée à l'architecture.

Toute enseigne ne doit pas dépasser les volumes construits ni être incorporée à la clôture en limite de la zone d'activités.

Une attention particulière doit être portée à l'éclairage nocturne du bâtiment et de ses abords.

Les éléments signalétiques (enseignes, mâts, éclairages...) doivent être proposés explicitement dans la demande de permis de construire.

#### Clôture

Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant la voie publique du bâtiment. Toutefois, si elles se révèlent indispensables, elles seront réalisées en grillage maintenant la transparence derrière les plantations de l'espace public.

Les portails d'accès aux parcelles seront positionnées en recul de clôture ou du muret de soutènement, à l'intérieur de la parcelle. Dans ce dernier cas, le recul du portail et le retournement du muret permettra la constitution d'une rampe d'accès.

### **ARTICLE IV AU 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

#### Réservation minimale pour les programmes de tertiaire ou d'activités diversifiées :

- a) Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- b) Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, ainsi que les surfaces et caractéristiques géométriques nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

#### Suivant la nature de l'activité, il est nécessaire de respecter au minimum :

- Bureaux : une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de SHON.
- Ateliers : une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SHON.

- Entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids-lourds par tranche de 160 m<sup>2</sup> de SHON.
- Vente ou expo-vente : une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- Restauration : une place pour 4 couverts, outre celles réservées au personnel.
- Hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre celles réservées au personnel.

#### **ARTICLE IV AU 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

- \* Les opérations d'aménagement, de lotissement des terrains et de construction devront prendre en compte les contraintes et objectifs définis dans l'étude paysagère établie en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme jointe en Annexe 5 du présent règlement.
- \* Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, doivent présenter au minimum 20% de la surface de la parcelle, sauf pour les programmes de type bureaux.
- \* Les limites des emprises publiques seront doublées de haies vives persistantes extérieures à toute clôture.
- \* A l'intérieur de la parcelle, les aires de stationnement des véhicules légers seront plantées d'arbres de hautes tiges de même essence, disposés en alignement, à raison de 1 arbre pour 2 places de parking.
- \* Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.
- \* Le programme des plantations (essences, hauteurs, installation d'arrosage, etc...) devra figurer explicitement dans chaque demande d'autorisation de construire.

#### **Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

#### **ARTICLE IV AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

- \* En l'absence d'équipements, le COS est nul.
- \* Toutefois, pour les occupations et utilisations du sol admises en application de l'article IV UA 2, et si le financement des équipements est prévu, le COS est fixé à 0,50.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, et l'exploitation des ressources du sous-sol.

La zone est concernée par :

- les zones inondables du PPRI (voir Annexe 1 et pièce 5.6 du dossier de PLU),
- le risque de retrait - gonflement des argiles (voir Annexe 3),
- des sites répertoriés par le Service Régional de l'Archéologie (voir Annexe 4).

Elle comprend deux secteurs Aa, aux abords de l'échangeur de l'autoroute A 75 et aux entrées Sud et Nord de la ville, où toute construction nouvelle créant une implantation isolée est interdite.

Par ailleurs un secteur Ag, compte tenu de remblais antérieurs par des déchets, est classé actuellement en zone non constructible (voir étude de sol : pièce 5.8 du dossier de PLU).

#### **Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

##### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions sauf celles visées dans l'article A 2,
- le stationnement des caravanes, en dehors des campings et caravanings visés à l'article 2,
- les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles »,
- l'alimentation en électricité, eau potable et télécommunication des constructions autres que celles autorisées ou répertoriées au cadastre,
- le changement de destination des constructions existantes non nécessaires à l'exploitation agricole.

En secteur Aa :

- les constructions nouvelles,
- les carrières et les gravières.

En secteur Ag : toutes les constructions.

## **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- \* La confortation des constructions existantes dans leur volume existant et sans changement de destination, conformément à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.
- \* Les terrasses et affouillements à conditions qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole, ou à la réalisation d'un projet admis dans le secteur.
- \* Les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation.
- \* Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole mettant en valeur au moins une SMI (surface minimale d'exploitation), et qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment agricole.
- \* Le camping à la ferme, les aires naturelles de camping, les gîtes ruraux, en nombre de 4 maximum, à condition qu'ils soient aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation.
- \* Les installations de dépôts, classées ou non, à condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole.
- \* Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles liées au bon fonctionnement du réseau d'assainissement des eaux usées, de leur traitement, y compris du rejet dans le milieu naturel et du traitement des boues, conformément aux règlements en vigueur.
- \* Les carrières à condition qu'elles soient prévues au schéma départemental, et les installations classées qui y sont liées.

Puits de Roquemangarde (sur la Commune de Saint-Pons de Mauchiens) :

Les occupations et utilisations du sol des terrains compris dans le périmètre de protection rapprochée du puits doivent respecter les prescriptions particulières du rapport géologique du 01.08.1983 joint en annexe des pièces 5.2 du dossier de PLU.

## **Section II – Conditions de l'Occupation du Sol**

### **ARTICLE A 3 - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

- \* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- \* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- \* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- \* Aucun accès nouveau ne peut être autorisé sur la RD 609. De même aucune opération ne peut prendre accès sur l'autoroute A 75.

## **2 – Voirie**

- \* Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...
- \* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Voies classées bruyantes : Autoroute A 75 - 2<sup>ème</sup> catégorie – RD 609 - 3<sup>ème</sup> catégorie**

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 250 m de part et d'autre de l'A 75 et les constructions d'habitation situées dans la bande de 100 m de part et d'autre de la RD 609 devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, l'arrêté interministériel du 30.05.1996, ainsi que les arrêtés préfectoraux n°2007-01-2065 et n°2007-01-1067 du 01.06.2007 joints dans la pièce 5.9 du dossier de PLU.

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

### **1 – Eau potable**

- \* Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution existant.
- \* En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage, ou puit particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.
- \* Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

- \* Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, sauf quand le branchement est possible sur un réseau d'égout public.
- \* L'évacuation des eaux ménagères, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

- \* Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- \* Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.
- \* En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

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

Pour les constructions et installations autorisées dans la zone, la superficie et la configuration des terrains doivent être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

### **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- Autoroute A75 : 100 m de l'axe de la voie,
- Route Départementale 609 : 75 m de l'axe de la voie,
- Autres Routes Départementales : 15 m de l'axe de la voie,
- Les autres voies : 10 m de l'alignement.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 6 m au moins des limites séparatives.

### **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

Les bâtiments non contigus construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel est fixée à :

- 5,50 m pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone,
- 11,50 m pour les autres constructions, sauf contraintes fonctionnelles impératives liées à l'activité.

### **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

A cet effet une attention particulière doit être apportée à :

- \* la localisation et la volumétrie des bâtiments afin d'éviter que leur silhouette ne se détache de manière agressive dans le paysage ;
- \* l'adaptation au sol des constructions, et le traitement de leurs accès et de leurs abords afin de permettre une « cicatrisation » et une végétalisation sur l'ensemble des talus, remblais et déblais, rendus nécessaires par l'installation ;
- \* le choix des matériaux et leur couleur afin de permettre leur intégration dans la gamme colorée de l'environnement naturel existant.

### **ARTICLE A 12 - Stationnement**

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

\* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

\* Les Espaces Boisés Classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

### **Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

Diffusion Internet

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### **Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels et forestiers.

Dans la Commune de Paulhan, territoire essentiellement agricole, elle ne comprend que des secteurs particuliers :

- des secteurs Nex correspondant aux installations et constructions existantes en zone rurale, non directement liées à l'agriculture, identifiées au moment de l'élaboration des études du PLU.
- le secteur NA75 correspondant à l'aire de repos et de service de l'autoroute A 75.

La zone est concernée par :

- les zones inondables du PPRI (voir Annexe 1 et pièce 5.6 du dossier de PLU),
- le risque de retrait - gonflement des argiles (voir Annexe 3),
- des sites répertoriés par le Service Régional de l'Archéologie (voir Annexe 4).

#### **Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol**

##### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions sauf celles visées dans l'article N 2,
- le stationnement des caravanes,
- les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles »,
- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'alimentation en électricité, eau potable et télécommunication des constructions autres que celles autorisées ou répertoriées au cadastre.

##### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Peuvent être admis :

- les équipements publics,
- en secteur Nex : l'évolution des installations et constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, conformément à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement ;

En secteur NA75 : les installations et constructions des équipements et services liés au bon fonctionnement de l'autoroute A 75.

Puits de Roquemangarde (sur la Commune de Saint-Pons de Mauchiens) :

Les occupations et utilisations du sol des terrains compris dans le périmètre de protection rapprochée du puits doivent respecter les prescriptions particulières du rapport géologique du 01.08.1983 joint en annexe des pièces 5.2 du dossier de PLU.

## **Section II – Conditions de l'Occupation du Sol**

### **ARTICLE N 3 - Accès et voirie**

#### **1 – Accès**

\* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

\* Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs particuliers sur les sections des routes nationales et départementales désignées sur le plan.

#### **2 – Voirie**

\* Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 4,00 m).

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

Voies classées bruyantes : Autoroute A 75 - 2<sup>ème</sup> catégorie – RD 609 - 3<sup>ème</sup> catégorie

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 250 m de part et d'autre de l'A75 et les constructions d'habitation situées dans la bande de 100 m de part et d'autre de la RD 609 devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, l'arrêté interministériel du 30.05.1996, ainsi que les arrêtés préfectoraux n°2007-01-2065 et n°2007-01-1067 du 01.06.2007 joints dans la pièce 5.9 du dossier de PLU.

## **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 – Eau potable**

- \* Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution existant.
- \* En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage, ou puit particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.
- \* Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

- \* Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, sauf quand le branchement est possible sur un réseau d'égout public.
- \* L'évacuation des eaux ménagères, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

- \* Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- \* Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.
- \* En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

## **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour les constructions et installations autorisées dans la zone, la superficie et la configuration des terrains doivent être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 6 m au moins des limites séparatives.

**ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique**

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE N 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

En secteurs Nex : les installations et constructions, existantes et à créer, doivent rester groupées afin de ne constituer qu'un seul impact intégré dans le paysage.

**ARTICLE N 12 - Stationnement**

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

\* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

\* Les Espaces Boisés Classés au plan de zonage, existants ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme (voir article 3-3 des Dispositions Générales du présent règlement).

**Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol**

**ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.