



**COMMUNAUTE  
D'AGGLOMERATION  
DE L'ALBIGEOIS**

[www.grand-albigeois.fr](http://www.grand-albigeois.fr)

# *PLUi*

*Plan Local d'Urbanisme intercommunal*

Albi  
Arthès  
Cambon d'Albi  
Carlus  
Castelnau de Lévis  
Cunac  
Dénat  
Fréjairolles  
Le Séquestre  
Lescure d'Albigeois  
Marssac-sur-Tarn  
Puygouzon  
Rouffiac  
Saint-Juéry  
Saliès  
Terressac

***Document arrêté par délibération  
du Conseil Communautaire***

## **3 – PIECES REGLEMENTAIRES :**

### **3.1. – Règlement écrit**





# Table des matières

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Partie 1 : Dispositions générales .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>Titre 1 : Champ d'application territorial du règlement du PLUi.....</b>   | <b>11</b> |
| <b>Titre 2 : Portée juridique du règlement du PLUi .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>Titre 3 : Structure et composition du règlement du PLUi.....</b>  | <b>14</b> |
| <b>Titre 4 : Division du territoire en zones .....</b>   | <b>15</b> |
| <br>   |           |
| <b>Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.....</b>  | <b>23</b> |
| <b>Titre 1 : Articulation entre les différentes règles.....</b>  | <b>23</b> |
| ↻ Chapitre 1 : Articulation entre règles graphiques et règles écrites .....  | 23        |
| ↻ Chapitre 2 : Articulation entre dispositions communes à l'ensemble des zones et dispositions spécifiques à chacune des zones ..... | 24        |
| ↻ Chapitre 3 : Les règles graphiques.....  | 24        |
| <b>Titre 2 : Les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones ..</b>   | <b>25</b> |
| ↻ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 25        |
| ↻ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....  | 35        |
| ↻ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 43        |
| <br>   |           |
| <b>Partie 3 : Dispositions spécifiques à chacune des zones du PLUi.....</b>  | <b>49</b> |
| <br>   |           |
| <b>Sous partie 1 : les zones Urbaines à vocation Mixte (UM).....</b>   | <b>49</b> |
| <b>Titre 1 : La zone Urbaine à vocation Mixte UM1.....</b>   | <b>49</b> |
| ↻ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 49        |
| ↻ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....  | 50        |
| ↻ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 57        |
| <b>Titre 2 : La zone Urbaine à vocation Mixte UM2.....</b>   | <b>58</b> |
| ↻ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 58        |
| ↻ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....  | 59        |
| ↻ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 66        |
| <b>Titre 3 : La zone Urbaine à vocation Mixte UM3.....</b>   | <b>67</b> |
| ↻ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 67        |
| ↻ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....  | 68        |
| ↻ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 75        |

|   |            |
|---|------------|
| <b>Titre 4 : La zone Urbaine à vocation Mixte UM4.....</b>  | <b>76</b>  |
| ➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....   | 76         |
| ➤ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                | 77         |
| ➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....   | 84         |
| <b>Titre 5 : La zone Urbaine à vocation Mixte UM5.....</b>  | <b>85</b>  |
| ➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....   | 85         |
| ➤ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                | 86         |
| ➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....   | 93         |
| <b>Titre 6 : La zone Urbaine à vocation Mixte UM6.....</b>  | <b>94</b>  |
| ➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....   | 94         |
| ➤ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                | 95         |
| ➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....   | 103        |
| <b>Titre 7 : La zone Urbaine à vocation Mixte UM7.....</b>  | <b>104</b> |
| ➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....   | 104        |
| ➤ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                | 105        |
| ➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....   | 112        |
| <b>Sous partie 2 : Les Zones Urbaines à vocation d'Activité (UA).....</b>   | <b>113</b> |
| <b>Titre 1 : La zone Urbaine à vocation d'activité UA1 .....</b>  | <b>113</b> |
| ➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....   | 113        |
| ➤ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                | 115        |
| ➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....   | 122        |
| <b>Titre 1 : La zone Urbaine à vocation d'activité UA2 .....</b>  | <b>123</b> |
| ➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....   | 123        |
| ➤ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                | 125        |
| ➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....   | 132        |
| <b>Titre 1 : La zone Urbaine à vocation d'activité UA3 .....</b>  | <b>133</b> |
| ➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....   | 133        |
| ➤ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                | 134        |
| ➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....   | 141        |
| <b>Sous partie 3 : les zones Urbaines à vocation d'équipements d'Intérêt Collectif ou de services publics (UIC) .....</b> | <b>143</b> |
| <b>Titre 1 : La zone Urbaine à vocation générale d'Intérêt Collectif ou de service public UIC1 .....</b>                  | <b>143</b> |
| ➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....   | 143        |
| ➤ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                | 145        |

|  |            |
|--|------------|
| ↳ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 150        |
| <b>Titre 2 : La zone Urbaine à vocation d'Intérêt Collectif ou de service public<br/>« santé et action sociale » UIC2.....</b>   | <b>151</b> |
| ↳ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 151        |
| ↳ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et<br>paysagère.....  | 153        |
| ↳ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 158        |
| <b>Titre 3 : La zone urbaine à vocation d'Intérêt Collectif ou de service public<br/>« Enseignement » UIC3.....</b>  | <b>159</b> |
| ↳ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 159        |
| ↳ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et<br>paysagère.....  | 161        |
| ↳ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 166        |
| <b>Titre 4 : La zone urbaine à vocation d'Intérêt Collectif ou de service public<br/>« sport – loisirs – Culture » UIC4 .....</b>  | <b>167</b> |
| ↳ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 167        |
| ↳ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et<br>paysagère.....  | 169        |
| ↳ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 174        |
| <b>Titre 5 : La zone urbaine à vocation d'Intérêt Collectif ou de service public<br/>« technique et industriel – administrations publiques et assimilés »<br/>UIC5 .....</b> | <b>175</b> |
| ↳ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 175        |
| ↳ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et<br>paysagère.....  | 176        |
| ↳ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 181        |
| <b>Sous partie 5 : les zones A Urbaniser à vocation Mixte (AUM) ouvertes à<br/>l'urbanisation.....</b>   | <b>183</b> |
| ↳ Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser.....  | 183        |
| ↳ Règles applicables .....   | 183        |
| <b>Sous partie 6 : les zones A Urbaniser à vocation d'Activités (AUA) ouvertes à<br/>l'urbanisation.....</b>   | <b>185</b> |
| ↳ Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser.....  | 185        |
| ↳ Règles applicables .....   | 185        |
| <b>Sous partie 7 : les zones A Urbaniser à vocation d'activité d'équipements d'Intérêt<br/>Collectif ou de services publics (AUIC) ouvertes à l'urbanisation<br/>187</b>     | <b>187</b> |
| ↳ Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser.....  | 187        |
| ↳ Règles applicables .....   | 187        |
| <b>Sous partie 5 : les zones A Urbaniser Fermées à l'urbanisation (AUM_F, AUA_F,<br/>AUIC_F et AU_F).....</b>  | <b>189</b> |
| ↳ Les modalités d'urbanisation des zones A Urbaniser fermées à l'urbanisation ...  | 189        |
| ↳ Règles applicables .....   | 189        |
| ↳ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 189        |

|  |            |
|--|------------|
| ⇒ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                       | 192        |
| ⇒ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 197        |
| <b>Sous partie 8 : les zones Naturelles (N) .....</b>  | <b>199</b> |
| <b>Titre 1 : La zone Naturelle « générale » Ng .....</b>   | <b>199</b> |
| ⇒ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 199        |
| ⇒ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                       | 201        |
| ⇒ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 207        |
| <b>Titre 2 : La zone Naturelle « stricte » Ns .....</b>  | <b>208</b> |
| ⇒ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 208        |
| ⇒ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                       | 210        |
| ⇒ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 216        |
| <b>Titre 3 : La zone Naturelle « carrières » Nc .....</b>  | <b>217</b> |
| ⇒ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 217        |
| ⇒ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                       | 219        |
| ⇒ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 224        |
| <b>Titre 4 : La zone Naturelle « énergies renouvelables » Ne.....</b>  | <b>225</b> |
| ⇒ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 225        |
| ⇒ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                       | 226        |
| ⇒ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 231        |
| <b>Titre 5 : La zone Naturelle « loisirs » Nl.....</b>   | <b>232</b> |
| ⇒ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 232        |
| ⇒ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                       | 235        |
| ⇒ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 240        |
| <b>Titre 4 : Les « secteurs de taille et de capacité d’Accueil Limités » en zone Naturelle (Na1, Na2, Na3, Na4 et Na5) .....</b> | <b>241</b> |
| ⇒ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 241        |
| ⇒ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                       | 244        |
| ⇒ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 249        |
| <b>Sous partie 9 : les zones Agricoles (A) .....</b>   | <b>251</b> |
| <b>Titre 1 : La zone Agricole « générale » Ag .....</b>  | <b>251</b> |
| ⇒ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 251        |
| ⇒ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                       | 253        |
| ⇒ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....  | 259        |
| <b>Titre 2 : La zone Agricole « stricte » As .....</b>   | <b>260</b> |
| ⇒ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....  | 260        |

|   |            |
|---|------------|
| ➤ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                    | 262        |
| ➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....   | 268        |
| <b>Titre 4 : Les « secteurs de taille et de capacité d’Accueil Limités » en zone Agricole (Aal1, Aal2, Aal3 et Aal4).....</b> | <b>269</b> |
| ➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions .....   | 269        |
| ➤ Chapitre2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....                                    | 272        |
| ➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains .....   | 277        |
| <b>Partie 4 : Annexes au règlement écrit .....</b>  | <b>281</b> |
| <b>Annexe 1 : Lexique .....</b>   | <b>281</b> |
| <b>Annexe 2 : Dispositions particulières liées au réseau routier .....</b>  | <b>293</b> |
| ➤ Réseau routier départemental .....  | 293        |
| ➤ Déviations – Routes express - Autoroutes .....  | 295        |



**Partie 1 :**  
**Dispositions**  
**générales**





# Partie 1 : Dispositions générales

## **TITRE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT DU PLUi**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

## **TITRE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLUi**

### **↳ Opposabilité**

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou construction, y compris dans le cadre des travaux et opérations soumis à permis de démolir.

Ainsi, travaux, constructions et affectations du sol doivent respecter le règlement du PLUi, qu'ils soient ou non soumis à une autorisation d'occupation du sol, à savoir déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager.

### **↳ Conformité et compatibilité**

- Les constructions, travaux, affectations des sols doivent être « conformes » aux dispositions du règlement c'est-à-dire que les règles doivent être strictement respectées sans qu'il soit possible d'y déroger en dehors des cas expressément prévus par la loi et/ou mentionnés dans le présent règlement ;
- Une seule disposition du règlement s'apprécie avec un rapport de « compatibilité » : les principes de voies et circulation définies sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. L'obligation de compatibilité est une obligation de « non-contrariété », c'est-à-dire qu'un projet de construction est jugé compatible avec une disposition dès lors qu'il ne contrevient pas. Le rapport de compatibilité inclut donc une certaine souplesse, une marge d'interprétation dans l'application d'une règle.

C'est également sur ce rapport de compatibilité que doivent être appréciées les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre est reporté sur le règlement graphique. Elles font toutefois l'objet d'un document propre au dossier de PLUi.

### **↳ Adaptations mineures et dérogations**

Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation mineure ou dérogation autre que celles prévues par la Loi.

Les possibilités d'adaptation ou de dérogation sont retranscrites ci-après à titre d'information :

- Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLUi peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par :
  - La nature du sol ;
  - La configuration des parcelles ;
  - Le caractère des constructions avoisinantes.
- Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions législatives codifiées au jour de la rédaction du PLUi dans les articles L.152-4 et suivants du Code de l'Urbanisme :
  - L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi pour permettre :
    - La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
    - La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
    - Des travaux nécessaires à un logement existant pour permettre l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et/ou en situation de handicap. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.
  - L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
    - La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
    - La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
    - La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cette disposition n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

## ↳ Effet par rapport aux autres législations (RNU, SUP, autres codes, etc....)

### A- Les articles du Code de l'Urbanisme restant applicables avec le PLUi

#### ▪ Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les articles L.111-1 et R.111-1 du Code de l'Urbanisme organisent l'articulation entre le Règlement National d'Urbanisme (RNU) et le PLUi.

Seules 5 dispositions sont d'ordre public, c'est à dire opposables même en présence du PLUi. Ces règles ont trait à :

- La protection de la salubrité et de la sécurité publique (R 111-2) ;
- La protection des sites ou vestiges archéologiques (R 111-4) ;
- La réalisation d'aires de stationnement (R 111-25) ;
- La protection de l'environnement (R 111-26) ;
- La protection des lieux environnants (R 111-27).

#### ▪ Le sursis à statuer

Le Code de l'Urbanisme fixe les cas où l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'occupation du sol peut surseoir, c'est-à-dire reporter sa décision sur une demande de permis de construire, d'aménager ou une déclaration préalable.

Les cas sont déterminés par l'article L.424-1 et sont notamment :

- L'existence d'un « périmètre d'étude » ;
- L'existence d'un Projet d'Intérêt Général faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publiques ;
- L'engagement de la révision du PLUi.

### B- Les dispositions contenues dans les autres codes, lois et règlements

Indépendamment des règles du PLUi qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre d'autres législations et d'autres réglementations.

### C- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

D'après le Code de l'Urbanisme, « les servitudes d'utilité publique constituent des charges existantes de plein droit sur des immeubles (bâtiments ou terrains), ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire l'exercice des droits des propriétaires, soit d'imposer la réalisation de travaux. » Les servitudes d'utilité publique constituent ainsi une limite au droit de propriété dans le but de protéger l'intérêt général.

On peut regrouper ces servitudes d'utilité publique en 4 grandes catégories :

- Conservation du patrimoine : naturel (eaux, forêts, réserves naturelles...), culturel (monuments historiques et sites naturels) et sportif (terrains de sport) ;
- Ressources et équipements : énergie, mines et carrières, axes de canalisation et de communication, etc.... ;
- Défense Nationale : terrains militaires, postes et ouvrages militaires, etc... ;

- Salubrité et sécurité publiques : cimetières, zones inondables, plan d'exposition au bruit des aéroports, etc...

Ces servitudes sont présentes dans les annexes du PLUi. Seules les servitudes existantes à la date d'approbation du document opposable y sont reportées, de telle sorte que de nouvelles servitudes peuvent avoir été créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière. Celles-ci sont quoi qu'il en soit applicables.

## **TITRE 3 : STRUCTURE ET COMPOSITION DU REGLEMENT DU PLUi**

Le règlement se compose d'un règlement écrit et de Documents Graphiques du Règlement (DGR) comme suit :

### **↳ Règlement écrit**

- La première partie (« Dispositions générales ») s'intéresse à la portée juridique du règlement ;
- La deuxième partie (« Dispositions communes ») présente les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire, toutes zones confondues ;
- La troisième partie (« Dispositions spécifiques ») présente les règles qui ne s'appliquent qu'à l'intérieur d'une zone donnée et, le cas échéant, les dispositions dérogatoires aux dispositions communes.
- Annexes au règlement écrit :
  - Annexe 1 : Lexique  
Le lexique sert à définir les termes utilisés dans le règlement, soit parce qu'ils ont une portée juridique indispensable à la bonne application de la règle (hauteur, emprise bâtie, coefficient d'espace vert, etc.) soit pour favoriser une plus grande compréhension du document vis-à-vis de termes techniques.
  - Annexe 2 : Dispositions particulières liées au réseau routier  
Cette annexe identifie les dispositions particulières qui s'imposent à certaines voies, indépendamment des règles édictées/ Il s'agit généralement à grande circulation.

### **↳ Documents Graphiques du Règlement (DGR)**

Les Documents Graphiques du Règlement comprennent :

- Un DRG à l'échelle de l'agglomération (20 000°) : celui permet de fournir une vision d'ensemble. Toutefois compte-tenu de l'échelle traitée il ne retranscrit pas l'ensemble des règles graphiques et a donc une vocation informative. Il n'a donc pas de caractère opposable ;
- Des DGR de détail présentant l'ensemble des règles graphiques, à caractère opposable :
  - Quatre DGR au 15 000° qui présentent le territoire de l'agglomération au travers de quadrants ;
  - Des DGR par commune au 5 000.

NB : Compte-tenu de taille du territoire de la commune d'Albi et de sa configuration celle-ci fait l'objet d'un plan d'ensemble au 10 000°. A l'image

du plan d'ensemble réalisé à l'échelle de l'agglomération celui-ci n'a pas de valeur opposable dans la mesure où il ne retranscrit pas l'ensemble des règles graphiques et à une visée informative.

### ↳ Annexes aux Documents Graphiques du Règlement

- Annexe 1 : Liste des Emplacements Réservés ;
- Annexe 2 : Les secteurs de stationnement ;
- Annexe 3 : Liste des STECAL ;
- Annexe 4 : Liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- Annexe 5 : Liste du bâti de caractère et du petit patrimoine à protéger (dont EBP) ;
- Annexe 6 : Eléments de paysage à protéger.

## TITRE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLUi doit favoriser la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Pour répondre à ces objectifs, le territoire de l'Agglomération est divisé en 4 grandes typologies de zones :

- Les zones Urbaines dites "zones U" ;
- Les zones A Urbaniser dites "zones AU" ;
- Les zones Agricoles dites "zones A" ;
- Les zones Naturelles dites "zones N".

NB : Une zone donnée est susceptible de comporter un ou plusieurs « secteurs » qui constitue(nt) une adaptation à la marge de la zone générique en ce qui concerne les destinations des constructions et/ou leur règle d'implantation.

A l'intérieur de ces zones le règlement du PLUi détermine :

- Les affectations des sols et destination des constructions interdites ou soumises à conditions ainsi que les exigences liées en matière de stationnement automobile et vélo :  
**cf. Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions ;**
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des constructions : les règles d'implantation des constructions, leur aspect architectural, le traitement des espaces non bâti :  
**cf. Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;**
- Les conditions de dessertes par les équipements : voirie, réseaux, etc. :  
**cf. Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains.**

## Les zones Urbaines

Les zones Urbaines correspondent à des secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **La zone liée au Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur : zone U**

A l'intérieur de cette zone s'applique le règlement du plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé le 21 janvier 1993.

16

### **Les zones Urbaines à vocation Mixtes : zones UM**

Les zones urbaines mixtes sont vouées à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitat mais aussi d'activité (emplois résidentiels notamment), et d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Ces zones ont été déterminées en fonction des caractéristiques d'implantation du bâti existant ou futur par rapport :

- Aux voies : bâti à l'alignement ou en retrait des voies ;
- Aux limites de propriété (limites séparatives) : implantation sur la limite ou en retrait de celles-ci.

Sur cette base (voir le rapport de présentation pour plus de détails), 7 types de zones UM ont été déterminées :

- **La zone UM1 : Alignement et continuité obligatoires du bâti**

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti d'une limite séparative à l'autre.

- **La zone UM 2 : Alignement obligatoire et continuité recherchée du bâti**

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur au moins une des limites séparatives.

- **La zone UM 3 : Alignement obligatoire et continuité ou discontinuité**

Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation en limite ou en retrait des limites séparatives.

- **La zone UM4 : Alignement ou recul et continuité obligatoire**

Alignement ou recul du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti d'une limite séparative à l'autre.

- **La zone UM5 : Alignement ou recul et continuité possible**

Alignement ou recul du bâti par rapport aux voies et implantation en limite ou en retrait des limites séparatives.

- **La zone UM6 : Recul obligatoire et continuité possible**

Recul obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation en limite ou en retrait des limites séparatives.

- **La zone UM7 : Recul et discontinuité obligatoires**

Recul obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti en retrait des limites séparatives.

### **Les zones Urbaines à vocation d'Activité : zones UA**

Les zones urbaines UA sont vouées à accueillir les activités économiques, industrielles et commerciales.

- **La zone UA1**

Zone à vocation principale d'accueil de bureaux, de services et de commerce de taille limitée.

- **La zone UA2**

Zone à vocation principale d'accueil d'entreprises industrielles et artisanales et de bureaux à l'exception des activités commerciales.

- **La zone UA3**

Zone à vocation principale d'accueil de commerces, d'entrepôts, de bureaux et de services.

17

### **Les zones Urbaines à vocation d'équipements d'Intérêt Collectif ou de services publics : zones UIC**

Les zones urbaines UIC sont vouées à accueillir les équipements d'intérêt collectif ou de services publics, ainsi que, sous conditions, les activités et autres destinations liées.

- **La zone UIC1**

Zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de service public.

- **La zone UIC2**

Zone à vocation d'intérêt collectif ou de services publics pour l'essentiel dédiée aux activités de santé et d'action sociale.

- **La zone UIC3**

Zone à vocation d'intérêt collectif ou de services publics pour l'essentiel dédiée aux activités d'enseignement.

- **La zone UIC4**

Zone à vocation d'intérêt collectif ou de services publics pour l'essentiel dédiée aux activités de sport – loisirs – culture.

- **La zone UIC5**

Zone à vocation technique, industrielle liées pour l'essentiel aux administrations publiques et assimilées comprenant notamment les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et services urbains.

### **Les Zones à Urbaniser : les zones AU**

Les zones A Urbaniser (AU) correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Soit à court terme, lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant, en cours ou programmés à la périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Dans ce cas elle est dite ouverte à l'urbanisation.
- NB : la dénomination des zones AU ouvertes se décline de la même manière que la dénomination des zones U. Potentiellement il existe donc des zones AUM (de 1 à 7), des zones AUA, AUIC, etc.
- Soit à moyen ou plus long terme dans le cas où les voiries et autres réseaux seraient insuffisants. Dans ce cas il s'agit d'une zone AU « fermée » : AUM\_F, AUA\_F, etc. ou plus simplement AU\_F si la vocation à venir n'est pas définie.



Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser

- Lorsque la désignation de la zone comporte un « A » (exemple AUM1\_A) les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les conditions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est attachée ;
- Lorsque la désignation de la zone comporte un « B » (exemple : AUM1\_B) les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et de programmation et par le règlement de la zone.

## Les Zones Naturelles : les zones N

Les zones naturelles regroupent les grands espaces de nature du territoire sans pour autant se résumer à une approche naturaliste qui exclurait les activités et occupations mais en les soumettant à des conditions particulières.

Six types de zones naturelles sont identifiés dans le règlement.

### ▪ La zone Ng

La zone Ng, dite « générale » constitue le socle de la zone naturelle sur lequel s'appuient les autres zones à visées spécifiques.

### ▪ La zone Nal

La zone Nal regroupe cinq Secteurs de Taille et de capacité « d'accueil limités » identifiés au règlement graphique :

- Le secteur Nal1 permettant, sous conditions, les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « d'intérêt collectif et services publics » ;
- Le secteur Nal2 permettant, sous conditions, les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « habitation », sous-destination « logement » ;
- Le secteur Nal3 permettant, sous conditions, les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « commerces et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Le secteur Nal4 permettant, sous conditions, les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « commerces et activités de services », sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique » ou « restauration » ;
- Le secteur Nal5 permettant, sous conditions, les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions liées à une activité de centre équestre.

### ▪ La zone Nc

La zone Nc s'attache à l'activité d'extraction des carrières et aux sites de dépôt et de traitement de matériaux.

### ▪ La zone Ne

La zone Ne correspond aux espaces naturels sur lesquels l'implantation de site de production d'énergie photovoltaïque est autorisée.

### ▪ La zone NL

La zone NI permet d'isoler les secteurs où une vocation de « loisirs » plus affirmée est observable ou souhaitée en y attachant un règlement adapté.



- **La zone Ns**

La zone Ns a une visée plus « stricte » que la zone Ng en réduisant le champ des possibles en matière de construction.

## **Les Zones Agricoles : les zones A**

Les zones agricoles regroupent les espaces agricoles du territoire.

Trois types de zones agricoles sont identifiés dans le règlement :

- **La zone Ag**

La zone Ag, dite « générale » constitue le socle de la zone agricole sur lequel s'appuient les autres zones à visées spécifiques.

- **La zone As**

La zone As a une visée plus « stricte » que la zone Ag en réduisant le champ des possibles en matière de construction.

- **La zone Aal**

La zone Aal regroupe quatre Secteurs de Taille et de capacité « d'accueil limités » identifiés au règlement graphique :

- Le secteur Aal1 permettant, sous conditions, les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « d'intérêt collectif et services publics » ;
- Le secteur Aal2 permettant, sous conditions, les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « habitation », sous-destination « logement » ;
- Le secteur Aal3 permettant, sous conditions, les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « commerces et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Le secteur Aal4 permettant, sous conditions, les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « commerces et activités de services », sous-destinations « hébergement hôtelier et touristique » ou « restauration » ;
- Le secteur Aal5 permettant, sous conditions, les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions liées à une activité de centre équestre.



**Partie 2 :**  
**Dispositions  
communes à  
l'ensemble des  
zones du PLUi**



# Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi

## TITRE 1 : ARTICULATION ENTRE LES DIFFERENTES REGLES

### ➔ Chapitre 1 : Articulation entre règles graphiques et règles écrites

Pour connaître les droits à construire sur une parcelle ou un ensemble de parcelles (unité foncière), il convient en premier lieu de repérer, sur le règlement graphique (plan de zonage), la zone dans laquelle se situe(nt) la ou les parcelle(s) puis se référer au règlement écrit correspondant.

#### **Les dispositions réglementaires à prendre en compte sont :**

##### **- Le règlement écrit qui comprend :**

Les dispositions écrites, générales et communes, applicables à l'ensemble des zones, hors zone U qui relève du règlement du PSMV ;

ET

Les dispositions écrites spécifiques liées à la zone ;

ET

Les annexes du règlement écrit.

**ET**

##### **- L'ensemble des règles graphiques du Document Graphique du Règlement (DGR) ;**

ET

##### **- Les annexes au Document Graphique du Règlement (DGR) ;**

ET

##### **- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation repérées au Document Graphique du Règlement (DGR) ;**

ET

##### **- Les annexes ;**

Principes généraux :

- Les définitions attachées aux règles écrites et graphiques se trouvent dans le présent règlement (corps règlement et/ou lexique) ;
- Concernant l'affectation du sol, les destinations des constructions autorisées et l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites ou entre elles sur une même unité foncière, les dispositions écrites s'appliquent sauf disposition contraire édictée par le règlement graphique ;
- Concernant les règles relatives aux hauteurs autorisées, à l'emprise bâtie et au coefficient d'espace vert ce sont les règles graphiques (étiquettes de zones) qui fixent le cadre général à la zone. Le règlement écrit peut en revanche préciser ces règles vis-à-vis de conditions particulières ;
- Le règlement écrit et le règlement graphique renvoient sur certaines dispositions à des documents annexés au règlement (servitudes de mixité sociale, périmètres de projet, cônes de vues, etc.). Le document graphique peut également renvoyer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci constituent une autre pièce du dossier de PLUi (n°3).

24

## ➔ Chapitre 2 : Articulation entre dispositions communes à l'ensemble des zones et dispositions spécifiques à chacune des zones

Par principe les dispositions communes s'appliquent sur tout le territoire, sauf :

- Pour la zone U qui relève du règlement du PSMV ;
- Si les dispositions spécifiques d'une zone en disposent autrement. Les dispositions spécifiques d'une zone ou d'un secteur peuvent ainsi préciser ou remplacer une ou plusieurs dispositions communes. Dans ce cas, les dispositions spécifiques le mentionnent expressément.

## ➔ Chapitre 3 : Les règles graphiques

Les règles inscrites aux différentes pièces graphiques peuvent préciser ou remplacer des dispositions écrites sur lesquelles elles priment.

## **TITRE 2 : LES REGLES ECRITES ET GRAPHIQUES**

### **COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

Rappel : A l'intérieur de la zone U s'applique le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé le 21 janvier 1993.

#### ➔ **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

25

##### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

###### ↳ **Paragraphe 1 : Destinations des constructions**

###### **A- Les destinations et sous-destinations des constructions définies par le Code de l'Urbanisme**

Les destinations et sous-destinations des constructions décrites ci-après sont définies en application du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations :

###### ▪ **Destination « Exploitation agricole et forestière » :**

Comprend les sous-destinations suivantes :

- « Exploitation agricole » : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes ;
- « Exploitation forestière » : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

###### ▪ **Destination « Habitation » :**

Comprend les sous-destinations suivantes :

- « Logement » : comprend les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ». La sous-destination « Logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- « Hébergement » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans les résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

###### ▪ **Destination « Commerce et activité de service » :**

Comprend les sous-destinations suivantes :

- « Artisanat et commerce de détail » : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ;

- « Restauration » : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale ;
- « Commerce de gros » : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens ;
- « Hébergement hôtelier et touristique » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial ;
- « Cinéma » : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

■ **Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :**

Comprend les sous-destinations suivantes :

- « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public ;
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ;
- « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;
- « Salles d'art et de spectacles » : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif ;
- « Equipements sportifs » : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
- « Autres équipements recevant du public » : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

■ **Destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :**

Comprend les sous-destinations suivantes :

- « Industrie » : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité



industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- « Entrepôt » : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ;
- « Bureau » : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires ;
- « Centre de congrès et d'exposition » : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## B- Champ d'application

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement regroupant plusieurs destinations, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans les dispositions spécifiques de la zone concernée.

## C- Principes généraux

Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments (y compris les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour des interventions techniques) ou des opérations d'aménagements, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau... sont admis dans toutes les zones, sauf disposition contraire exprimée dans la règle de la zone (cf. dispositions spécifiques).

## ↳ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits ou soumis à conditions dans l'ensemble des zones

### A- Règlement graphique et règles écrites associées

#### ▪ Les Emplacements Réservés au titre de l'article L.151-41 (1 à 3°) du Code de l'Urbanisme

Les Emplacements Réservés inscrits au règlement graphique et répertoriés dans un document spécifique (Liste des Emplacements Réservés) sont destinés à recevoir :

- Les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins et cheminements doux (voies nouvelles ou élargissement de voies existantes) ;
- Les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, station d'épuration, transformateurs) ou de superstructures (équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels, sportifs, etc.) ;
- Les espaces publics et installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Les espaces verts existants, à créer ou à modifier, ainsi que les espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'existence d'un emplacement réservé interdit au propriétaire de réaliser, dans l'emprise identifiée, des constructions dont la nature ne serait pas conforme avec la destination de l'emplacement réservé. Toutefois, lorsque « la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération ».

▪ **Les servitudes indiquant la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics prévues au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme**

Dans les zones urbaines et à urbaniser elles indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier des terrains concernés.

Contrairement aux emplacements réservés, ces servitudes pour équipement public présentent des limites d'emprise de principe. Les demandes d'occupation du sol peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'équipement prévu (rapport de compatibilité).

▪ **Les secteurs « de projet » prévues au titre de l'article L151-41 (5°) du Code de l'Urbanisme**

Aussi dénommées « périmètres de constructibilité limitée » ou « périmètres d'études », ces servitudes, définies dans les zones urbaines et à urbaniser, consistent à interdire, dans un périmètre délimité et identifié au règlement graphique, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les constructions d'une surface supérieure à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour l'habitat et à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les autres destinations.

Sont donc admis :

- Les constructions ou installations, d'une surface inférieure à ces seuils ;
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

NB : Cette servitude prend effet à la date d'approbation du PLUi ou de la procédure d'évolution du document qui l'a instaurée. L'échéance de chacun des périmètres L151-41 (5°) est précisée au document graphique.

▪ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Tout projet de construction situé à l'intérieur d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation représenté sur le règlement graphique ne sera autorisé qu'à la condition d'être compatible avec les orientations définies, orientations regroupées au sein d'un document unique (cf. document n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation).

▪ **Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances**

- Conformément à la réglementation en vigueur, afin d'assurer la protection et le fonctionnement de l'approvisionnement en eau potable, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, ou soumises à des prescriptions particulières, dans les périmètres de protection des captages ;
- Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention notamment) et de la connaissance du risque le plus récent. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au règlement graphique ou en annexe du PLUi au titre :
  - De l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, effondrement des berges, incendies de forêt, sécheresse, etc. ;
  - Des risques technologiques.
- Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport du Séquestre figurant en annexe du PLUi, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan ;

- Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestre identifiées par arrêté préfectoral portant « classement sonore », les constructions neuves doivent être préservées contre le bruit conformément aux dispositions exprimées par le dit arrêté ;
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'Environnement sont autorisées :
  - Dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
  - Et qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### ▪ Les reculs spécifiques liés aux routes classées à grande circulation et aux entrées de ville

- Routes classées à grande circulation et entrées de ville : en dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Sur certains secteurs identifiés au rapport de présentation qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLUi fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

## B- Règlement écrit

### ▪ Dispositions communes

- De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage sont interdites ;
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés dès lors :
  - Qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
  - Ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et nuisances ;
  - Ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle ou l'unité foncière pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

### ▪ Dispositions spécifiques à chaque zone

Les dispositions spécifiques à chaque zone pourront interdire certaines destinations pour des motifs d'intérêt général fondés sur la préservation du patrimoine naturel, sur la prévention des conflits d'usage entre activité nuisante et zone résidentielle, etc.

## C- Evolution et reconstruction des constructions existantes

### ▪ Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Les dispositions définies dans les Plans de Prévention des Risques demeurent ainsi applicables.

### ▪ Constructions existantes « non conformes » aux règles de la zone

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

30

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

### A- Les Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux (SPL – L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

Toute opération à destination d'habitation, sous destination logement, qui entraîne la création de plus de 60 logements doit comporter un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

Les règles des Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux ne s'appliquent pas :

- Si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation en logements a fait l'objet d'une délibération de l'autorité compétente (exemple : ZAC). La diversité sociale de l'habitat est alors traitée à l'échelle globale de l'opération ;
- Si la parcelle ou l'unité foncière est concernée par une Servitude de Mixité Sociale (cf. Emplacements Réservés pour le Logement - ERL) repérée au règlement graphique ;
- Si la parcelle ou l'unité foncière se situe dans un périmètre identifiés dans le cadres des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).

### B- Les Emplacements Réservés pour le Logement (ERL - L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme)

Ce type d'emplacement réservé permet de localiser et de programmer l'implantation de logements sur des terrains identifiés sur le règlement graphique, au sein des zones urbaines ou à urbaniser, en vue d'accroître ou restaurer la mixité sociale dans certains secteurs.

Chaque ERL définit le programme de logements prévu sur l'emplacement et la part d'habitat dévolue à du logement locatif social.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol doit respecter le programme ainsi définit.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

### **↳ Paragraphe 1 : Champ d'application**

#### **A- Principes généraux**

Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés dans les conditions normales d'utilisation et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

31

#### **B- Nombre de stationnement exigé et mode de calcul**

- Le nombre de places de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes fixées aux paragraphes 2 et 3.
- Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles ;
- Dans tous les cas le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation ;
- Dans les opérations à destination d'habitation, il pourra être exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Cette exigence s'appuiera notamment sur l'importance de l'opération, sur la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, et l'offre en transports en commun. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'opération sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Ces places doivent être facilement accessibles aux visiteurs.

#### **C- Mutualisation**

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé sous réserve :

- D'une déduction maximale de 20% du nombre de place total exigé ;
- Que le nombre de places à réaliser soit au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

### **↳ Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés**

#### **A- Champ d'application**

A l'exception des cas de figure mentionnés en suivant, les obligations en matière de réalisation de places de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction ;
- A toute modification changement de destination d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis.

Aucune place de stationnement pour véhicules motorisés n'est exigée dans les cas suivants :

- Lorsqu'une opération porte sur la réhabilitation, l'amélioration et/ou le changement de destination créant des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de

l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux (R.111-25 du Code de l'Urbanisme) ;

- Aux logements résultant d'opérations complètes de réhabilitation réalisées dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ou d'un Programme d'Intérêt Général ;
- Uniquement au sein du secteur 1 pour la division d'une habitation en plusieurs logements et les changements de destination sans création d'emprise au sol supplémentaire ;
- Dans les secteurs 2 et 3 dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existantes inférieure à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire ;

### B- Nombre de places de stationnement exigées (véhicules motorisés)

| Destination des constructions   |                      | Secteur de stationnement   |   |  |   |
|---------------------------------|----------------------|--|---|--|---|
| Destination                     | Sous destination     | Secteur 1  | Secteur 2   | Secteur 3  |   |
| Habitation                      | Logement<br>Hors LLS | SP < 100m <sup>2</sup>   | Mini 1 pl./log.   | 1 pl./70 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 1,5 pl./log.  | 1 pl./60 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 2 pl./log. |
|                                 |                      | 100 m <sup>2</sup> ≤ SP  | 1 pl./80 m <sup>2</sup> SP<br>Mini 1 pl./log.   |  |   |
|                                 |                      | Disposition particulière   | /   | Dans les secteurs 2 et 3, dès lors que les normes de stationnement se traduisent la réalisation d'au moins 2 places par logement, au moins l'une de ces places devra être directement accessible au droit de la parcelle.                              |   |
|                                 |                      | Stationnement visiteur   | NR  | Pour les opérations d'aménagement ou de construction supérieures à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher sur les parties communes. |   |
|                                 | LLS conventionnés    | 1 pl./log.   |   |  |   |
|                                 | Hébergement          | 0,5 pl./logt   |   |  |   |
| Commerce et activité de service | Commerce de détail   | Surface de vente < 100m <sup>2</sup> = 0 pl.   | Surface de vente < 100m <sup>2</sup> = 2 pl.  | Surface de vente < 100m <sup>2</sup> = 2 pl.   |   |
|                                 |                      | Surface de vente ≥ 100m <sup>2</sup> = 1 pl./par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de vente | Surface de vente ≥ 100m <sup>2</sup> = 1 pl./ par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de vente | Surface de vente ≥ 100m <sup>2</sup> = 1 pl./ par tranche de 25m <sup>2</sup> de Surface de vente  |   |
|                                 | Artisanat            | SP < 100m <sup>2</sup> = 0 pl.   | SP < 100m <sup>2</sup> = 1 pl.  | SP < 100m <sup>2</sup> = 1 pl.   |   |
|                                 | Activité service     | SP ≥ 100m <sup>2</sup> = 1 pl./100m <sup>2</sup>   | SP ≥ 100m <sup>2</sup> = 1,5 pl./100m <sup>2</sup>  | SP ≥ 100m <sup>2</sup> = 1,5 pl./100m <sup>2</sup>   |   |
|                                 | Restauration         |  |   |  |   |



| Destination des constructions                    |  | Secteur de stationnement  |                  |                  |
|--|--|---|------------------|------------------|
| Destination                                      | Sous destination   | Secteur 1   | Secteur 2        | Secteur 3        |
|  | Hébergement hôtelier et touristique  | Mini 0,3 pl./ch.  | Mini 0,5 pl./ch. | Mini 0,5 pl./ch. |
|  | Cinéma   | Le nombre de place est fixé en fonction de la nature, du fonctionnement de l'établissement et de la localisation de l'établissement<br>Si nombre de places de spectateurs $\geq 300$ places alors maximum 1 pl. de stationnement pour 3 places spectateurs. |                  |                  |
|  | Commerce de gros   | Le nombre de place est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du Code du Travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement  |                  |                  |
| Autres activités secteur secondaire et tertiaire | Industrie  |   |                  |                  |
|  | Entrepôt   |   |                  |                  |
|  | Centre de congrès  |   |                  |                  |
|  | Bureau   | 1 pl./50m <sup>2</sup> SP   |                  |                  |
| Equipements d'intérêt public                     | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de la desserte en transports en commun. |   |                  |                  |
| Exploitation agricole et forestière              | Le nombre de places de stationnement est fixé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.  |   |                  |                  |

L'identification des définitions est effectuée dans l'annexe au Documents Graphiques du Règlement « Secteurs de Stationnement ».

### C- Dispositions complémentaires

#### ▪ Dans le cas d'une transformation d'un garage d'une habitation existante en pièce habitable

Un espace équivalent en nombre de place, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être identifié sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

#### ▪ Livraison

A l'exception de la destination « habitation », il pourra être exigé pour les constructions nouvelles, l'aménagement d'espaces suffisants pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

## ↳ Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

### A- Champ d'application

A l'exception des cas de figure mentionnés en suivant les obligations de stationnement des vélos exigées, lorsqu'elles sont fixées sont applicables :

- Aux constructions nouvelles ;

- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis, à l'exception de celle dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, sans création de logement supplémentaire ;
- A tout changement de destination de constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Aucune place de stationnement pour le stationnement des vélos n'est exigée dans les cas suivants :

- Uniquement au sein du secteur 1, pour la division d'une habitation en plusieurs logements et les changements de destination sans création d'emprise au sol supplémentaire ;
- Dans les secteurs 2 et 3 dans le cadre d'une modification ou changement de destination d'une construction existantes inférieure à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

34

## B- Caractéristiques des emplacements

L'espace dédié au stationnement vélo, si celui-ci est séparé de la construction principale, devra être couvert et clos ;

Les emplacements devront être accessibles facilement sans portage de vélo.

## C- Nombre de places de stationnement exigées (vélos)

| Destination des constructions   |                                     | Secteurs de stationnement   |  |                |                |
|---------------------------------|-------------------------------------|---|--|----------------|----------------|
| Destination                     | Sous destination                    | Secteur 1   | Secteur 2  | Secteur 3      |                |
| Habitation                      | Logement                            | Surface de Plancher (SP) < 300m <sup>2</sup>                      | Non réglementé   |                |                |
|                                 |                                     | 300m <sup>2</sup> ≤ SP < 500m <sup>2</sup>                        | 3% SP avec minimum 4m <sup>2</sup>   | Non réglementé |                |
|                                 |                                     | SP ≥ 500m <sup>2</sup>  | 3% SP avec minimum 4m <sup>2</sup>   |                |                |
|                                 |                                     | LLS   | Non réglementé   |                |                |
|                                 | Hébergement                         |   | 3% SP avec minimum 4m <sup>2</sup>   |                |                |
|                                 | Hébergement Personnes âgées         |   | Non réglementé   |                |                |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail     | Si SP ≥ 150m <sup>2</sup> , 1% SP avec minimum de 4m <sup>2</sup> |  |                |                |
|                                 | Activité service                    |   |  |                |                |
|                                 | Restauration                        |   |  |                |                |
|                                 | Hébergement hôtelier et touristique |   | Mini 1 pl./3ch   | Mini 1 pl./5ch | Mini 1 pl./5ch |
|                                 | Cinéma                              |   | 10 pl. minimum et 5% du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés  |                |                |
|                                 | Commerce de gros                    |   | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation |                |                |
| Industrie                       |                                     |   |  |                |                |



| Destination des constructions                    |  | Secteurs de stationnement   |                                    |                                      |
|--|--|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| Destination                                      | Sous destination   | Secteur 1   | Secteur 2                          | Secteur 3                            |
| Autres activités secteur secondaire et tertiaire | Entrepôt   | géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables.<br>Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |                                    |                                      |
|  | Centre de congrès  |   |                                    |                                      |
|  | Bureau   | 3% SP avec minimum 4m <sup>2</sup>  | 2% SP avec minimum 4m <sup>2</sup> | 1,5% SP avec minimum 4m <sup>2</sup> |
| Equipements d'intérêt public                     | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables.<br>Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. |   |                                    |                                      |
| Exploitation agricole et forestière              | Non réglementé   |   |                                    |                                      |

L'identification des définitions est effectuée dans l'annexe au Documents Graphiques du Règlement « Secteurs de Stationnement ».

#### D- Dispositions complémentaires

Au-delà d'une surface de stationnement vélo exigée de plus de 50 m<sup>2</sup>, il pourra être exigé que la surface de stationnement ne soit pas d'un seul tenant mais sera répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus.

## ⇒ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ↪ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques

###### ▪ Champ d'application

- Le « recul » d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées.
- Dans le cas d'ensemble de constructions et/ou de division parcellaire, conformément aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme l'ensemble des règles s'applique à chacun des lots issus de la division ;
- Les marges de recul et de retrait sont définies dans le règlement des zones (cf. Dispositions spécifiques) ou en suivant ;

- Par défaut, et hors dispositions spécifiques propres aux zones, les marges de recul ne s'appliquent qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique ;
- Les accès, pistes cyclables, cheminements piétons indépendants d'une voirie et les venelles ne sont pas considérés comme des voies pour appliquer les règles d'implantation des constructions. Par rapport à ces espaces, il sera fait application des règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques hors voirie.
- Hors dispositions spécifiques contraires, à l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés :
  - Les débords de toiture et les éléments de décors architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0,50 mètre ;
  - Les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0,20 mètre ;
  - Les bacs pour plantation ;
  - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur ;
  - Les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions aux personnes à mobilités réduites ;
  - Les piscines hors-sols ayant un caractère temporaire.

#### ■ Les linéaires d'implantation repérés au règlement graphique

Lorsqu'un linéaire d'implantation est identifié au règlement graphique (DGR d'ensemble), celui-ci se substitue au recul mentionné dans le règlement écrit, exceptions faites des possibilités d'adaptations présentées au paragraphe 1C des dispositions spécifiques qui demeurent applicables :

- Type 1 : Implantation à l'alignement obligatoire. Le long de voies publiques ou ouvertes à la circulation publique, ou des sections de voie, ou des emprises publiques repérées au règlement graphique par le linéaire d'implantation « type 1 », toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Type 2 : Implantation sur le linéaire. Les constructions doivent s'implanter sur le linéaire représenté au règlement graphique ;
- Type 3 : Implantation possible du bâti à compter du linéaire. Les constructions pourront s'implanter sur, ou au-delà, du linéaire représenté au règlement graphique.

Rappel : des reculs différents peuvent également être imposés au titre des voies à grandes circulation (cf. annexes).

#### B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

Le « retrait » d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.

Hors dispositions spécifiques contraires, à l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés :

- Les débords de toiture et les éléments de décors architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- Les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0,20 mètre ;
- Les bacs pour plantation ;

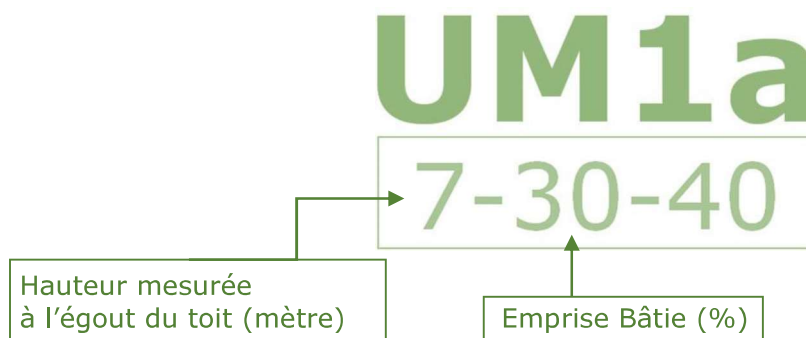
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur ;
- Les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions aux personnes à mobilités réduites ;
- Les piscines hors-sol ayant un caractère temporaire.

## ↳ **Paragraphe 2 : Les règles définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

37

Les valeurs relatives à la hauteur et à l'emprise bâtie maximales à respecter dans le cadre d'un projet de construction sont inscrites sur le règlement graphique au sein des « étiquettes » de zone.

Exemple :



### **A- Hauteur**

#### ▪ **Définition**

Sauf disposition contraire la règle de hauteur exprimée dans les étiquettes de zone vise la « hauteur de façade » qui s'entend à l'égout du toit, ou à l'acrotère (cf. lexique).

#### ▪ **Construction implantée en limite de deux zones**

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

#### ▪ **Cas des terrains en pentes**

La hauteur des constructions doit être étudiée au plus près de la configuration naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration dans le paysage et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales. Les constructions doivent ainsi respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration.

La mesure de la hauteur d'une construction située sur un terrain en pente est présentée dans le lexique annexé au présent règlement.

### **B- Emprise bâtie**

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'Urbanisme. La définition et les modes de calculs de l'emprise bâtie sont intégrées dans le lexique annexé au présent règlement.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **↪ Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Cf. Dispositions spécifiques.

### **↪ Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage**

**Rappel :** En vertu de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique » doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **A- Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur**

A l'intérieur de la zone U s'applique le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé le 21 janvier 1993.

#### **B- Les Éléments Bâti Protégés (EBP) au titre des articles L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du Code de l'Urbanisme**

##### **▪ Les Éléments Bâti Protégés correspondent :**

- Aux bâtiments, qu'ils soient ponctuels (église, maison, immeuble, pigeonnier, noria, croix de chemin...) ou forment une petite composition urbaine (maisons en bande, petite séquence architecturale...) ;
- Aux façades et linéaires de façades, ainsi qu'aux éléments architecturaux (portail, clôture, grille, élément de décor, etc.) ;
- Aux ensembles urbains (groupement de composition urbaine et végétale homogène, grande séquence architecturale et paysagère, lotissement, cité-jardin...).

##### **▪ Règles applicables dans le cadre d'un EBP :**

- Les EBP sont identifiés aux Documents Graphiques du Règlement par une légende spécifique et sont répertoriés dans une annexe réglementaire. Les aménagements, installations et travaux devront respecter les préconisations qui y sont contenues en plus des règles d'objectifs définies ci-après ;
- Les règles d'objectifs inhérentes à l'ensemble des EBP :
  - Tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel, etc.) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EBP, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables ;
  - Les travaux de nouvelle construction dans les unités foncières supportant un EBP peuvent être admis sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et qu'ils contribuent à assurer sa préservation et sa mise en valeur ;
  - Hors cas de bâtiment menaçant ruine relevant de la sécurité publique, la démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et

la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la conformité à l'égard des règles et prescriptions applicable.

### **C- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme**

#### **▪ Principes généraux :**

Les arbres isolés, les haies, les réseaux de haies, les plantations d'alignement, les bois, les forêts, les parcs peuvent être classés en EBC à conserver, à protéger ou à créer.

39

#### **▪ Règles applicables dans les EBC :**

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme. Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les aménagements légers de types allées piétonnes et/ou cyclables, agrès sportifs, agrès jeux d'enfants, mobiliers urbains, panneaux de signalisation ou d'information, peuvent être autorisés au sein de l'Espace Boisé Classé sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- D'être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- De conserver le caractère boisé existant ou potentiel de l'Espace Boisé Classé ;

D'autres aménagements légers en espace boisé classé peuvent être autorisés et feront l'objet d'une analyse au cas par cas au vu de leur impact sur l'espace boisé classé et du respect des deux conditions précédentes.

### **D- Les Espaces Verts Protégés (EVP) au titre des articles L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du code de l'urbanisme**

#### **▪ Principes généraux :**

Il s'agit d'ensembles végétaux ou d'éléments isolés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques, leur rôle d'îlot de fraîcheur, ou bien pour leur qualité végétale et paysagère.

#### **▪ Règles applicables dans les EVP :**

Seules les constructions et aménagements suivants d'impact modéré sont autorisés :

- Abris de jardins de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Piscines dans la limite de 10 m<sup>2</sup> au sein de l'EVP ;
- Agrès sportifs ou jeux d'enfants, bancs ;
- Allées piétonnes et/ou cyclables, voies d'accès ;
- Aménagements liés à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite ;
- Éléments décoratifs, emmarchements de taille limitée, petits bassins, franchissement d'un cours d'eau à usage exclusif piétons/cycles ;
- Petits équipements indispensables à l'agrément du public ;

- Eventuels déblais et remblais visant à améliorer et à mettre en valeur le caractère paysager d'un EVP ;
- Les travaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public.

Les constructions et aménagements autorisés ne devront pas impacter l'unité générale de l'EVP au sens où la conservation de la végétation doit être manifeste et majeure. Il sera recherché de façon privilégiée le traitement perméable du sol.

#### **E- Les secteurs de biodiversité au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

40

Les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme. Leur identification a dès lors vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire en conservant les milieux sources de la biodiversité mais aussi en permettant la reconnexion de ces espaces et d'inverser la dynamique de perte de biodiversité.

##### Pour ce faire :

- Les espaces boisés et ripisylves seront protégés ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable à l'exception :
  - Des coupes et abattages liés à une construction ou une occupation des sols autorisée dans la zone ;
  - Des enlèvements d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus par le vent) et des bois morts ;
  - Des forêts relevant du régime forestier ;
  - Des coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée.

Les coupes et abattages autorisés ne devront pas entraîner une dégradation de la fonctionnalité écologique des sites, en particulier pour les ripisylves. Dans le cas contraire, et sous réserve de justification, des mesures de compensation devront être mises en place.

#### **F- Protection des zones humides**

Les opérations entraînant l'imperméabilisation, l'affouillement, l'exhaussement ou le drainage sont interdites au sein :

- Des Zones Humides d'Intérêt Environnement Particulier (ZHIEP) et des Zones Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZSGE) conformément aux prescriptions du SDAGE Adour-Garonne ;
- Des zones humides et marais couverts par un zonage de protection et d'inventaire.

Dans les zones humides agricoles, les extensions de bâtiment agricoles pourront toutefois être envisagées à condition qu'elles ne viennent pas détériorer la zone humide (prévoir le rehaussement du bâti par exemple).

#### **G- Les Sites d'Intérêt Paysager (SIP) au titre des articles L.151-19, L151-23, R.111-27, R.151-39, R.151-41-3°, R.151-43-5° du Code de l'Urbanisme**

Les SIP sont identifiés au règlement graphique par une légende spécifique et répertoriés dans la liste des SIP jointe en annexe du règlement.



### ■ Principes généraux :

Les Sites d'Intérêt Paysager correspondent à des secteurs repérés pour la qualité des éléments de paysage qui les composent et qui participent à l'identité d'un territoire.

Ces éléments de paysage, qu'ils soient remarquables ou communs, peuvent être de l'ordre :

- Du végétal : boisement, haie, ripisylve, arbre isolé, prairie, terre agricole... ;
- Du bâti : bâti ponctuel (maison, bâtiment agricole, petit patrimoine rural...), façade, éléments ; architecturaux, groupement de bâtiments... ;
- De la géographie : relief, nature et qualité des sols, hydrographie... ;
- De l'aménagement : sentier pédestre, chemin de halage, fossés, accès aux berges... ;
- Du visuel :
  - Vue sur un événement ponctuel ou un site particulier, qu'il soit bâti ou paysager ;
  - Vue large et lointaine sur le grand paysage, offrant un enchaînement de plans successifs ;

41

### ■ Règles applicables dans les secteurs identifiés comme SIP (type 1 et 2) :

- Tout projet de construction et d'aménagement ne doit pas porter atteinte aux éléments structurant le paysage à l'intérieur du périmètre, et doit contribuer à assurer leur préservation et leur mise en valeur ;
- Les éléments détériorés ou supprimés seront remplacés par des éléments de même nature ou de qualité équivalente : replantation des végétaux, maintien des sentiers et des accès... ;
- Tout projet de construction et d'aménagement doit offrir une bonne insertion dans le site et participer à sa valorisation : adaptation au relief, intégration architecturale dans son environnement, protection et renforcement des végétaux existants, usages de techniques alternatives (noue paysagère, plantation de haie...) ;
- Tout projet de construction et d'aménagement doit prendre en compte la préservation des vues à l'intérieur du SIP, et contribuer à leur mise en valeur.

### ■ Règles applicables aux SIP de type 1 :

Tout projet de construction ayant une surface de plancher supérieure à 150 m<sup>2</sup> (seuil de recours à l'architecte) ou supérieure à 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère des vues identifiées.

### ■ Règles applicables au SIP de type 2 :

Pour les Site d'intérêt Paysager de Type 2, à l'intérieur des périmètres identifiés graphiquement, seuls les constructions et aménagements suivants d'impact modéré sont autorisés :

- Abris de jardins de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Aménagements liés à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite ;
- Petits équipements indispensables à l'agrément du public ;
- Eventuels déblais et remblais visant à améliorer et à mettre en valeur le caractère paysager ;

- Les travaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **↪ Paragraphe 1 : Espaces libres et abords des constructions**

42

##### **A- Aménagements paysagers et plantations**

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné et favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes en vigueur. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues doit être privilégiée.

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

Sur les parcelles en limites des zones Agricoles et Naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère seront encouragées sur cette limite afin de composer un écrin végétal entre zone bâtie et zone agricole et/ou naturelle.

##### **B- Espaces communs**

Dans les opérations à usage d'habitation, en fonction de leur importance et de leur localisation, il pourra être demandé la réalisation d'un espace commun planté.

##### **C- Voiries et aires de stationnement non couvertes**

Pour les surfaces à usage de stationnement à partir de 200 m<sup>2</sup>, sauf celles situées sur dalle, elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de véhicule motorisé et prévoir, autour de l'arbre, une surface au sol perméable adaptée à son développement.

##### **D- Espaces extérieurs affectés au stockage**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation et depuis les parcelles voisines.

#### **↪ Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert**

##### **A- Règlement graphique et règlement écrit**

Les valeurs relatives au coefficient d'espace vert sont réglementées au niveau du règlement graphique dans les « étiquettes » de zone.



Exemple :



43

## B- Mode de calcul

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts les exigences émises distinguent :

- Les « espaces de pleine terre » qui peuvent être traités en jardin planté et/ou gazonné ;
- Les surfaces complémentaires pour lesquelles un coefficient de pondération est appliqué.

| Typologie d'espaces verts*  | Coefficient de pondération |
|---|----------------------------|
| Espaces verts de "pleine terre"   | 1                          |
| <u>Surfaces complémentaires :</u>                                       |                            |
| - "Espaces verts sur dalle"* (>50 cm de terre)                          | 0,4                        |
| - "Mur végétalisé", "toiture végétalisée" et "stationnement végétalisé" | 0,2                        |

NB : Les stationnements végétalisés, pour compter dans les surfaces complémentaires, doivent être réalisés grâce à un revêtement perméable pour rentrer dans le calcul présenté.

Dans tous les cas ces espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 50% du coefficient d'espace vert.

## ➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains

### Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### ➔ Paragraphe 1 : Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de dangers pour la circulation générale et à faciliter, voire différencier, l'accès et la circulation des piétons.

Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile, et permettre la bonne desserte des terrains par le service public de collecte des déchets.

Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière concernée par la demande d'autorisation d'occupation des sols, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la

spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la ou les voies supportant les trafics les moins importants ou les moins contraignants peut être exigé.

### ↳ **Paragraphe 2 : Voirie**

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont l'aménagement (structure, dimensionnement, nature, raquette de retournement) doit répondre à l'importance des usages qu'ils supportent ou à la destination des constructions envisagées.

Les voies privées doivent présenter des caractéristiques :

- Adaptées à l'importance de l'opération projetée et au nombre total de logements desservis par cette voie ;
- Permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile (plate-forme minimale de 3,50 mètres) ;
- Avec des aménagements permettant la collecte des ordures ménagères.

Les opérations d'ensemble devront préserver et rechercher les possibilités de bouclage (cheminements piétons et cycles, voiries, réseaux) avec les lieux avoisinants et les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

## **Section 2 : Desserte par les réseaux**

Principes généraux :

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

### ↳ **Paragraphe 1 : Eau potable**

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable du concessionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

### ↳ **Paragraphe 2 : Défense extérieure contre l'incendie**

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis conformément aux prescriptions des services de sécurité compétents.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services départementaux en charge de la défense incendie.

### ↳ **Paragraphe 3 : Eaux pluviales**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Le règlement de gestion des eaux pluviales de l'Agglomération définit les mesures particulières prescrites sur le territoire de l'Albigeois, en matière de maîtrise des ruissellements, de traitement et de déversement des eaux pluviales dans les fossés et réseaux pluviaux publics.

Tout nouveau projet devra limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire sur le terrain d'assiette de l'opération afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

### ↳ **Paragraphe 4 : Eaux usées et assainissement**

Un zonage d'assainissement délimite les zones d'assainissement collectif et les zones en assainissement non collectif.

Le règlement d'assainissement de l'Agglomération fixe les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées ainsi que la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'eaux usées, l'assainissement non collectif est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la réglementation en vigueur. De plus, les dispositifs d'assainissement autonomes doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

### ↳ **Paragraphe 5 : Réseaux électriques et réseaux divers**

Les lignes de distribution d'énergie, de chauffage urbain, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être installées en souterrain et en nombre suffisant conformément aux réglementations et prescriptions en vigueur.

### ↳ **Paragraphe 6 : Eclairage public**

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

### ↳ **Paragraphe 7 : Numérique**

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

## **Section 3 : Collecte des déchets**

### **↳ Principes généraux**

Les caractéristiques techniques des réseaux et des aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains devront être déterminées avec les services gestionnaires compétents de l'Agglomération le plus en amont possible du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

De manière générale les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

46

### **↳ Champ d'application**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains conformément à la réglementation des services de l'Agglomération avec pour objectifs :

- D'assurer la collecte des déchets dans les conditions optimales d'hygiène et de sécurité ;
- De maintenir l'espace public propre et dénué d'obstacle.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les nouvelles constructions devront prévoir :

- Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ;
- Une aire de présentation de ces containers accessible depuis le domaine par les véhicules de collecte.

**Partie 3 :**  
**Dispositions  
spécifiques à  
chacune des zones  
du PLUi**



# Partie 3 : Dispositions spécifiques à chacune des zones du PLUi

## SOUS PARTIE 1 : LES ZONES URBAINES A VOCATION MIXTE (UM)

### TITRE 1 : LA ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE UM1

Présentation de la zone : « Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur les limites séparatives et d'une limite à l'autre ».

(Extrait du rapport de présentation)

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zones AUM ouvertes à l'urbanisation sont celles décrites dans les zones UM correspondantes :
  - Zones AUM1 : les règles applicables sont celles de la zone UM1 ;
    - Secteur AUM1a : les règles applicables sont celles du secteur UM1a.

## ➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### ↪ **Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
  - La sous-destination « Entrepôt » ;
  - La sous destination « Industrie ».
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment) ;
- Les constructions ou changements de destination entraînant la création d'activités nouvelles sources de nuisances pour les habitations riveraines et incompatibles avec la vie de quartier.

## **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### ▪ **Dans l'ensemble de la zone UM1 et des secteurs qui la composent**

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurée à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « Entrepôt » dans le cas de constructions existantes sans changement de destination.

### ▪ **En secteur UM1a**

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » à la condition de ne pas dépasser 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

### **Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



## A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques

Hors recul défini au document graphique, afin de garantir un alignement des constructions, les constructions implantées en premier rang devront s'implanter, au moins pour les deux premiers niveaux, sur l'alignement (en limite) :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

51

## B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

### ▪ Bande de constructibilité

Afin de favoriser la continuité du bâti, à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 17 mètres de profondeur à compter de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à créer, les constructions implantées en premier rang devront s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

### ▪ Au-delà de la bande de constructibilité et pour les constructions de second rang

Au-delà de la bande constructible de 17 mètres, ou dans le cas de constructions implantées ou projetées en second rang les constructions pourront s'implanter :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives :
  - Dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine, déjà existante avec une hauteur similaire sans que la différence des deux constructions n'excède 1 niveau ;
  - Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en tout point sur la limite séparative.
- En retrait des limites séparatives. Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit dès lors être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ▪ Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries

- L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci, avec un recul au moins égal à 3 mètres ;
- Des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, et pour des raisons liées à la nature de l'emprise publique hors voirie notamment :
  - Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important de façade ;
  - Pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;
  - Pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble.

### ▪ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;

- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

#### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

#### ▪ **Cas particuliers**

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques et à au moins 1,50 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.

#### ▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

## ↪ **Paragraphe 2 : Les règles définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

#### **▪ Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :

- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
- S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

#### **▪ Dépassement de l'emprise bâtie**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, un seuil supérieur à l'emprise bâtie définie par le règlement graphique peut être admis si l'emprise bâtie des constructions existantes et futures ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles une emprise bâtie est définie :
  - Un dépassement de l'emprise bâtie définie au règlement graphique, dans la limite totale de 30m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise bâtie, pourra être autorisé pour la réalisation d'une ou plusieurs annexes et/ou dans le cas d'une extension ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approchent (écart de moins de 5%) de l'emprise bâtie identifiée, celle-ci sera alors majorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

#### **▪ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination, une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie mentionnée à la règle graphique n'est pas applicable.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## A- Principes généraux

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

54

## B- Façades et toitures

### ▪ Pour toutes les constructions :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### ▪ Annexes :

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

### ▪ Toitures :

Lorsque le projet prévoit la construction d'une toiture en pente dotée d'une couverture en tuile, l'homogénéité avec les pentes des toitures mitoyennes ou avoisinantes doit être recherchée et pourra être imposée pour des motifs tenant à la bonne intégration du projet dans son environnement existant et/ou projeté. Cette disposition s'applique également en cas d'extension d'une construction existante.

Pour les toitures en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) la pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres types de toitures, d'écriture contemporaine (toitures terrasses, bacs acier, zincs, ...) pourront être autorisées si la qualité architecturale le justifie.

### ▪ Dans tous les cas :

#### Matériaux et couleurs :

##### Matériaux :

- Dans les secteurs marqués par l'architecture traditionnelle du pays albigeois, caractérisée notamment par la mise en œuvre de brique et de tuile en terre cuite :
  - Des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'utilisation de ces matériaux afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre bâti environnant ;
  - La couleur de la tuile mise en œuvre sera à dominante rouge et en terre cuite sauf en cas d'extension d'une construction existante ou d'une annexe. ;

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement ;

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

**Couleurs :**

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

**Pignons ou « demi pignon » aveugles :**

Ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales tout en recherchant à limiter leur impact sur le tissu urbain ou paysager.

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

**C- Traitement des limites de propriété**

**Rappel :** La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

**▪ Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

#### ▪ Clôtures sur rue ou sur emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou sur emprise publique seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret surmonté d'un grillage à claire-voie ;
- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

#### ▪ Clôtures sur limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

#### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### ↳ **Paragraphe 1 : Espaces libres et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



## ↩ Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert

### A- Règlement graphique et règlement écrit

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### B- Mode de calcul

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

#### ▪ Cas particuliers

Le coefficient d'espace vert, lorsque celui-ci est défini, ne s'applique pas :

- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves entièrement destinées à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et aux constructions comprises dans la sous destination « hébergement » définie par le Code de l'Urbanisme ;
- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves appartenant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### ▪ Règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace vert pourra être minoré de 20% ;
- Pour les unités foncières supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>, une majoration de 20% du coefficient d'espace vert pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles un coefficient d'espace vert est définie :
  - La réalisation d'une ou plusieurs annexes, d'une piscine et/ou d'une extension pourront être acceptés, indépendamment du coefficient d'espace vert fixé au règlement graphique, sous réserve de ne pas réduire l'emprise d'espace vert exigée de plus de 30m<sup>2</sup> ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approche (écart de moins de 5%) du coefficient d'espace vert défini au règlement graphique, celui-ci pourra être minorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

## ➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **TITRE 2 : LA ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE UM2**

Présentation de la zone : « *Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti sur au moins une des limites séparatives* ».  
(Extrait du rapport de présentation)

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zone AUM ouvertes à l'urbanisation sont celles décrites dans les zones UM correspondantes :
  - Zones AUM2 : les règles applicables sont celles de la zone UM2.

58

### ➤ **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
  - La sous-destination « Entrepôt » ;
  - La sous destination « Industrie ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination « Commerces et activités de services » supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment) ;
- Les constructions ou changements de destination entraînant la création d'activités nouvelles sources de nuisances pour les habitations riveraines et incompatibles avec la vie de quartier.

##### **↪ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurée à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées pour :
- La sous-destination « Entrepôt » dans le cas de constructions existantes sans changement de destination.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ⇒ **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

### **↳ Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Hors recul défini au document graphique, afin de garantir un alignement des constructions les constructions implantées en premier rang devront s'implanter, au moins pour les deux premiers niveaux, sur l'alignement (en limite) :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

#### **B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

##### **▪ Bande de constructibilité**

A l'intérieur d'une bande de constructibilité de 17 mètres de profondeur, à compter de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à créer, la continuité du bâti étant recherchée, les constructions implantées en premier rang devront s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales

Si une distance demeure vis-à-vis des autres limites séparatives les constructions devront, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

##### **▪ Au-delà de la bande de constructibilité et pour les constructions de second rang**

Au-delà de la bande constructible de 17 mètres, ou dans le cas de constructions implantées ou projetées en second rang les constructions pourront s'implanter :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives :
  - Dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine, déjà existante avec une hauteur similaire sans que la différence des deux constructions n'excède 1 niveau ;
  - Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en tout point sur la limite séparative.
- En retrait des limites séparatives. Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit dès lors être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ■ Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries

- L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci, avec un recul au moins égal à 3 mètres ;
- Des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, et pour des raisons liées à la nature de l'emprise publique hors voirie notamment :
  - Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important de façade ;
  - Pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;
  - Pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble.

### ■ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

### ■ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ■ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;

- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques et à au moins 1,50 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.

#### ▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

61

### ↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

#### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

##### ▪ **Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :

- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
- S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

### ▪ **Dépassement de l'emprise bâtie**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, un seuil supérieur à l'emprise bâtie définie par le règlement graphique peut être admis si l'emprise bâtie des constructions existantes et futures ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles une emprise bâtie est définie :
  - Un dépassement de l'emprise bâtie définie au règlement graphique, dans la limite totale de 30m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise bâtie, pourra être autorisé pour la réalisation d'une ou plusieurs annexes et/ou dans le cas d'une extension ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approchent (écart de moins de 5%) de l'emprise bâtie identifiée, celle-ci sera alors majorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

62

### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination, une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie mentionnée à la règle graphique n'est pas applicable.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### ▪ **Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### ▪ **Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

### ■ Toitures :

Lorsque le projet prévoit la construction d'une toiture en pente dotée d'une couverture en tuile, l'homogénéité avec les pentes des toitures mitoyennes ou avoisinantes doit être recherchée et pourra être imposée pour des motifs tenant à la bonne intégration du projet dans son environnement existant et/ou projeté. Cette disposition s'applique également en cas d'extension d'une construction existante.

Pour les toitures en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) la pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres types de toitures, d'écriture contemporaine (toitures terrasses, bacs acier, zincs, ...) pourront être autorisées si la qualité architecturale le justifie.

63

### ■ Dans tous les cas :

#### **Matériaux et couleurs :**

##### Matériaux :

- Dans les secteurs marqués par l'architecture traditionnelle du pays albigeois, caractérisée notamment par la mise en œuvre de brique et de tuile en terre cuite :
  - Des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'utilisation de ces matériaux afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre bâti environnant ;
  - La couleur de la tuile mise en œuvre sera à dominante rouge et en terre cuite sauf en cas d'extension d'une construction existante ou d'une annexe. ;

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement ;

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

##### Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

#### **Pignons ou « demi pignon » aveugles :**

Ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales tout en recherchant à limiter leur impact sur le tissu urbain ou paysager.

#### **Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;

- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

## C- Traitement des limites de propriété

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

### ▪ Principes généraux :

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;

### ▪ Clôtures sur rue ou sur emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou sur emprise publique seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un muret surmonté d'un grillage à claire-voie ;
- Les clôtures devront par leur dimension et leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

### ▪ Clôtures sur limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).



- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **↪ Paragraphe 1 : Espaces libres et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **↪ Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert**

##### **A- Règlement graphique et règlement écrit**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **B- Mode de calcul**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

###### **▪ Cas particuliers**

Le coefficient d'espace vert, lorsque celui-ci est défini, ne s'applique pas :

- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves entièrement destinés à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et aux constructions comprises dans la sous destination « hébergement » définie par le Code de l'Urbanisme ;
- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves appartenant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

###### **▪ Règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace vert pourra être minoré de 20% ;

- Pour les unités foncières supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>, une majoration de 20% du coefficient d'espace vert pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles un coefficient d'espace vert est définie :
  - La réalisation d'une ou plusieurs annexes, d'une piscine et/ou d'une extension pourront être acceptés, indépendamment du coefficient d'espace vert fixé au règlement graphique, sous réserve de ne pas réduire l'emprise d'espace vert exigée de plus de 30m<sup>2</sup> ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approche (écart de moins de 5%) du coefficient d'espace vert défini au règlement graphique, celui-ci pourra être minorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

## ➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



## **TITRE 3 : LA ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE UM3**

Présentation de la zone : « *Alignement obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation en limite ou en retrait des limites séparatives* ».  
(Extrait du rapport de présentation)

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zones AUM ouvertes à l'urbanisation sont celles décrites dans les zones UM correspondantes :
  - Zones AUM3 : les règles applicables sont celles de la zone UM3.

67

### ➤ **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
  - La sous-destination « Entrepôt » ;
  - La sous destination « Industrie ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerces et activités de services » supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment) ;
- Les constructions ou changements de destination entraînant la création d'activités nouvelles sources de nuisances pour les habitations riveraines et incompatibles avec la vie de quartier.

##### **↪ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurée à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées pour :
- La sous-destination « Entrepôt » dans le cas de constructions existantes sans changement de destination.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ⇒ **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

### ↪ **Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Hors recul défini au document graphique, afin de garantir un alignement des constructions les constructions implantées en premier rang devront s'implanter, au moins pour les deux premiers niveaux, sur l'alignement (en limite) :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

#### **B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

##### **▪ Bande de constructibilité**

A l'intérieur d'une bande de constructibilité de 17 mètres de profondeur, à compter de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à créer, les constructions implantées en premier rang pourront s'implanter sur ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas où l'implantation se fait en retrait par rapport aux limites séparatives, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

##### **▪ Au-delà de la bande de constructibilité et pour les constructions de second rang**

Au-delà de la bande constructible de 17 mètres, ou dans le cas de constructions implantées ou projetées en second rang les constructions pourront :

- S'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives :
  - Dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine, déjà existante avec une hauteur similaire sans que la différence des deux constructions n'excède 1 niveau ;
  - Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en tout point sur la limite séparative.
- S'implanter en retrait des limites séparatives. Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit dès lors être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ■ Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries

- L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci, avec un recul au moins égal à 3 mètres ;
- Des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, et pour des raisons liées à la nature de l'emprise publique hors voirie notamment :
  - Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important de façade ;
  - Pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;
  - Pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble.

### ■ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

### ■ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ■ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;

- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques et à au moins 1,50 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.

▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

70

↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

**A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

**B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

**C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

▪ **Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :

- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
- S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

### ▪ **Dépassement de l'emprise bâtie**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, un seuil supérieur à l'emprise bâtie définie par le règlement graphique peut être admis si l'emprise bâtie des constructions existantes et futures ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles une emprise bâtie est définie :
  - Un dépassement de l'emprise bâtie définie au règlement graphique, dans la limite totale de 30m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise bâtie, pourra être autorisé pour la réalisation d'une ou plusieurs annexes et/ou dans le cas d'une extension ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approchent (écart de moins de 5%) de l'emprise bâtie identifiée, celle-ci sera alors majorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

71

### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination, une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie mentionnée à la règle graphique n'est pas applicable.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### ▪ **Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### ▪ **Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

### ■ Toitures :

Lorsque le projet prévoit la construction d'une toiture en pente dotée d'une couverture en tuile, l'homogénéité avec les pentes des toitures mitoyennes ou avoisinantes doit être recherchée et pourra être imposée pour des motifs tenant à la bonne intégration du projet dans son environnement existant et/ou projeté. Cette disposition s'applique également en cas d'extension d'une construction existante.

Pour les toitures en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) la pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres types de toitures, d'écriture contemporaine (toitures terrasses, bacs acier, zincs, ...) pourront être autorisées si la qualité architecturale le justifie.

72

### ■ Dans tous les cas :

#### **Matériaux et couleurs :**

##### Matériaux :

- Dans les secteurs marqués par l'architecture traditionnelle du pays albigeois, caractérisée notamment par la mise en œuvre de brique et de tuile en terre cuite :
  - Des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'utilisation de ces matériaux afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre bâti environnant ;
  - La couleur de la tuile mise en œuvre sera à dominante rouge et en terre cuite sauf en cas d'extension d'une construction existante ou d'une annexe. ;

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement ;

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

##### Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

#### **Pignons ou « demi pignon » aveugles :**

Ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales tout en recherchant à limiter leur impact sur le tissu urbain ou paysager.

#### **Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;



- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

### C- Traitement des limites de propriété

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

#### ▪ Principes généraux :

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;

#### ▪ Clôtures sur rue ou sur emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,80 m. ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

#### ▪ Clôtures sur limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

#### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).

- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **↪ Paragraphe 1 : Espaces libres et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **↪ Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert**

##### **A- Règlement graphique et règlement écrit**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **B- Mode de calcul**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

###### **▪ Cas particuliers**

Le coefficient d'espace vert, lorsque celui-ci est défini, ne s'applique pas :

- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves entièrement destinés à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et aux constructions comprises dans la sous destination « hébergement » définie par le Code de l'Urbanisme ;
- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves appartenant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

###### **▪ Règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace vert pourra être minoré de 20% ;



- Pour les unités foncières supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>, une majoration de 20% du coefficient d'espace vert pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles un coefficient d'espace vert est définie :
  - La réalisation d'une ou plusieurs annexes, d'une piscine et/ou d'une extension pourront être acceptés, indépendamment du coefficient d'espace vert fixé au règlement graphique, sous réserve de ne pas réduire l'emprise d'espace vert exigée de plus de 30m<sup>2</sup> ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approche (écart de moins de 5%) du coefficient d'espace vert défini au règlement graphique, celui-ci pourra être minorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

## ➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **TITRE 4 : LA ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE UM4**

Présentation de la zone : « *Alignement ou recul du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti d'une limite séparative à l'autre* ».  
(Extrait du rapport de présentation)

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zones AUM ouvertes à l'urbanisation sont celles décrites dans les zones UM correspondantes :
  - Zones AUM4 : les règles applicables sont celles de la zone UM4.

76

### ➤ **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
  - La sous-destination « Entrepôt » ;
  - La sous destination « Industrie ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination « Commerces et activités de services » supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment) ;
- Les constructions ou changements de destination entraînant la création d'activités nouvelles sources de nuisances pour les habitations riveraines et incompatibles avec la vie de quartier.

##### **↪ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurée de constructions existantes à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « Entrepôt » ;
  - La sous-destination « Industrie ».

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

77

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ➔ **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

### ➔ **Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Hors recul défini au document graphique les constructions implantées en premier rang devront s'implanter, au moins sur une façade, dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

#### **B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

##### **▪ Bande de constructibilité**

Afin de favoriser la continuité du bâti, à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 17 mètres de profondeur, à compter de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à créer, les constructions implantées en premier rang devront s'implanter sur au moins une limite séparative.

##### **▪ Au-delà de la bande de constructibilité et pour les constructions de second rang**

Au-delà de la bande constructible de 17 mètres, ou dans le cas de constructions implantées ou projetées en second rang les constructions pourront :

- S'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives :

- Dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine, déjà existante avec une hauteur similaire sans que la différence des deux constructions n'excède 1 niveau ;
  - Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en tout point sur la limite séparative.
- S'implanter en retrait des limites séparatives. Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit dès lors être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ■ Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries

- L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci, avec un recul au moins égal à 3 mètres ;
- Des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, et pour des raisons liées à la nature de l'emprise publique hors voirie notamment :
  - Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important de façade ;
  - Pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;
  - Pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble.

### ■ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

### ■ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ■ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au

minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;

- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques et à au moins 1,50 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.

#### ▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

79

## ↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

#### ▪ **Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :

- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
- S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

### ▪ **Dépassement de l'emprise bâtie**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, un seuil supérieur à l'emprise bâtie définie par le règlement graphique peut être admis si l'emprise bâtie des constructions existantes et futures ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles une emprise bâtie est définie :
  - Un dépassement de l'emprise bâtie définie au règlement graphique, dans la limite totale de 30m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise bâtie, pourra être autorisé pour la réalisation d'une ou plusieurs annexes et/ou dans le cas d'une extension ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approchent (écart de moins de 5%) de l'emprise bâtie identifiée, celle-ci sera alors majorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

80

### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination, une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie mentionnée à la règle graphique n'est pas applicable.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### ▪ **Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

#### ▪ **Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

### ■ Toitures :

Lorsque le projet prévoit la construction d'une toiture en pente dotée d'une couverture en tuile, l'homogénéité avec les pentes des toitures mitoyennes ou avoisinantes doit être recherchée et pourra être imposée pour des motifs tenant à la bonne intégration du projet dans son environnement existant et/ou projeté. Cette disposition s'applique également en cas d'extension d'une construction existante.

Pour les toitures en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) la pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres types de toitures, d'écriture contemporaine (toitures terrasses, bacs acier, zincs, ...) pourront être autorisées si la qualité architecturale le justifie.

81

### ■ Dans tous les cas :

#### **Matériaux et couleurs :**

##### Matériaux :

- Dans les secteurs marqués par l'architecture traditionnelle du pays albigeois, caractérisée notamment par la mise en œuvre de brique et de tuile en terre cuite :
  - Des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'utilisation de ces matériaux afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre bâti environnant ;
  - La couleur de la tuile mise en œuvre sera à dominante rouge et en terre cuite sauf en cas d'extension d'une construction existante ou d'une annexe. ;

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement ;

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

##### Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

#### **Pignons ou « demi pignon » aveugles :**

Ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales tout en recherchant à limiter leur impact sur le tissu urbain ou paysager.

#### **Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;



- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

### C- Traitement des limites de propriété

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

#### ▪ Principes généraux :

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;

#### ▪ Clôtures sur rue ou sur emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,80 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

#### ▪ Clôtures sur limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

#### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).



- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **↪ Paragraphe 1 : Espaces libres et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **↪ Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert**

##### **A- Règlement graphique et règlement écrit**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **B- Mode de calcul**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

###### **▪ Cas particuliers**

Le coefficient d'espace vert, lorsque celui-ci est défini, ne s'applique pas :

- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves entièrement destinées à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et aux constructions comprises dans la sous destination « hébergement » définie par le Code de l'Urbanisme ;
- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves appartenant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

###### **▪ Règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace vert pourra être minoré de 20% ;

- Pour les unités foncières supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>, une majoration de 20% du coefficient d'espace vert pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles un coefficient d'espace vert est définie :
  - La réalisation d'une ou plusieurs annexes, d'une piscine et/ou d'une extension pourront être acceptés, indépendamment du coefficient d'espace vert fixé au règlement graphique, sous réserve de ne pas réduire l'emprise d'espace vert exigée de plus de 30m<sup>2</sup> ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approche (écart de moins de 5%) du coefficient d'espace vert défini au règlement graphique, celui-ci pourra être minorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

## ➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **TITRE 5 : LA ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE UM5**

Présentation de la zone : « *Alignement ou recul du bâti par rapport aux voies et implantation en limite ou en retrait des limites séparatives* ».  
(Extrait du rapport de présentation)

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zone AUM ouvertes à l'urbanisation sont celles décrites dans les zones UM correspondantes :
  - Zones AUM5 : les règles applicables sont celles de la zone UM5 ;
    - Secteur AUM5a : les règles applicables sont celles du secteur UM5a ;
    - Secteur AUM5b : les règles applicables sont celles du secteur UM5b.

85

### ➤ **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
  - La sous-destination « Entrepôt » ;
  - La sous destination « Industrie ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination « Commerces et activités de services » supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment) ;
- Les constructions ou changements de destination entraînant la création d'activités nouvelles sources de nuisances pour les habitations riveraines et incompatibles avec la vie de quartier.

##### **↪ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

- La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurée de constructions existantes à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « Entrepôt » ;
  - La sous-destination « Industrie ».

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ⇒ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

### ↳ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

##### ▪ Principes généraux :

Hors recul défini au document graphique les constructions implantées en premier rang devront s'implanter, soit à l'alignement, soit à au moins 3 mètres par rapport à l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

##### ▪ En secteurs UM5a et UM5b :

Hors recul défini au document graphique les constructions implantées en premier rang devront s'implanter, au moins sur une façade, dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

## B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

### ▪ Bande de constructibilité

Hors secteur UM5b, à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 17 mètres de profondeur, à compter de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à créer, les constructions implantées en premier rang pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où l'implantation se fait en retrait par rapport aux limites séparatives, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

87

### ▪ Au-delà de la bande de constructibilité et pour les constructions de second rang

Hors secteur UM5b, au-delà de la bande constructible de 17 mètres, ou dans le cas de constructions implantées ou projetées en second rang les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives :

- Dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine, déjà existante avec une hauteur similaire sans que la différence des deux constructions n'excède 1 niveau ;
- Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en tout point sur la limite séparative.

Dans le cas où l'implantation se fait en retrait par rapport aux limites séparatives, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

### ▪ En secteur UM5b :

Toute construction pourra être implantée :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ▪ Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries

- L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci, avec un recul au moins égal à 3 mètres ;
- Des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, et pour des raisons liées à la nature de l'emprise publique hors voirie notamment :
  - Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important de façade ;
  - Pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;
  - Pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble.

### ▪ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;

- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

#### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

#### ▪ **Cas particuliers**

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques et à au moins 1,50 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.

#### ▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

## ↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

#### **▪ Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :

- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
- S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

#### **▪ Dépassement de l'emprise bâtie**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, un seuil supérieur à l'emprise bâtie définie par le règlement graphique peut être admis si l'emprise bâtie des constructions existantes et futures ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles une emprise bâtie est définie :
  - Un dépassement de l'emprise bâtie définie au règlement graphique, dans la limite totale de 30m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise bâtie, pourra être autorisé pour la réalisation d'une ou plusieurs annexes et/ou dans le cas d'une extension ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approchent (écart de moins de 5%) de l'emprise bâtie identifiée, celle-ci sera alors majorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

#### **▪ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination, une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie mentionnée à la règle graphique n'est pas applicable.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



## A- Principes généraux

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

90

## B- Façades et toitures

### ▪ Pour toutes les constructions :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

### ▪ Annexes :

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

### ▪ Toitures :

Lorsque le projet prévoit la construction d'une toiture en pente dotée d'une couverture en tuile, l'homogénéité avec les pentes des toitures mitoyennes ou avoisinantes doit être recherchée et pourra être imposée pour des motifs tenant à la bonne intégration du projet dans son environnement existant et/ou projeté. Cette disposition s'applique également en cas d'extension d'une construction existante.

Pour les toitures en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) la pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres types de toitures, d'écriture contemporaine (toitures terrasses, bacs acier, zincs, ...) pourront être autorisées si la qualité architecturale le justifie.

### ▪ Dans tous les cas :

#### Matériaux et couleurs :

##### Matériaux :

- Dans les secteurs marqués par l'architecture traditionnelle du pays albigeois, caractérisée notamment par la mise en œuvre de brique et de tuile en terre cuite :
  - Des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'utilisation de ces matériaux afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre bâti environnant ;
  - La couleur de la tuile mise en œuvre sera à dominante rouge et en terre cuite sauf en cas d'extension d'une construction existante ou d'une annexe. ;

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement ;

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.



Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

**Pignons ou « demi pignon » aveugles :**

Ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales tout en recherchant à limiter leur impact sur le tissu urbain ou paysager.

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

**C- Traitement des limites de propriété**

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

**▪ Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;

#### ▪ Clôtures sur rue ou sur emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,80 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

#### ▪ Clôtures sur limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

#### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **↳ Paragraphe 1 : Espaces libres et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ↩ Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert

### A- Règlement graphique et règlement écrit

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### B- Mode de calcul

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

#### ▪ Cas particuliers

Le coefficient d'espace vert, lorsque celui-ci est défini, ne s'applique pas :

- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves entièrement destinées à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et aux constructions comprises dans la sous destination « hébergement » définie par le Code de l'Urbanisme ;
- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves appartenant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### ▪ Règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace vert pourra être minoré de 20% ;
- Pour les unités foncières supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>, une majoration de 20% du coefficient d'espace vert pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles un coefficient d'espace vert est définie :
  - La réalisation d'une ou plusieurs annexes, d'une piscine et/ou d'une extension pourront être acceptés, indépendamment du coefficient d'espace vert fixé au règlement graphique, sous réserve de ne pas réduire l'emprise d'espace vert exigée de plus de 30m<sup>2</sup> ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approche (écart de moins de 5%) du coefficient d'espace vert défini au règlement graphique, celui-ci pourra être minorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

## ➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **TITRE 6 : LA ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE UM6**

Présentation de la zone : « *Recul obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation en limite ou en retrait des limites séparatives* ».  
(Extrait du rapport de présentation)

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zones AUM ouvertes à l'urbanisation sont celles décrites dans les zones UM correspondantes :
  - Zones AUM6 : les règles applicables sont celles de la zone UM6 ;
    - Secteur AUM6a : les règles applicables sont celles du secteur UM6a ;
    - Secteur AUM6b : les règles applicables sont celles du secteur UM6b ;
    - Secteur AUM6c : les règles applicables sont celles du secteur UM6c ;
    - Secteur AUM6d : les règles applicables sont celles du secteur UM6d.

94

### **➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **👉 Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour ;
  - La sous-destination « Entrepôt » ;
  - La sous destination « Industrie ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination « Commerces et activités de services » supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment) ;
- Les constructions ou changements de destination entraînant la création d'activités nouvelles sources de nuisances pour les habitations riveraines et incompatibles avec la vie de quartier.

## ↪ **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurée de constructions existantes à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « Entrepôt » ;
  - La sous-destination « Industrie ».

95

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ⇒ **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

### ↪ **Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

##### ▪ **Principes généraux :**

Hors recul défini au document graphique toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

##### ▪ **En secteur UM6a et UM6d :**

Hors recul défini au document graphique les constructions implantées en premier rang devront s'implanter à un retrait de 3 mètres minimum et, au moins sur une façade, dans une bande de constructibilité comprise entre 3 et 10 mètres par rapport à l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Seuls les annexes, piscines et abris de jardins pourront être autorisés au-delà de la limite des 10 mètres fixée par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

▪ **En secteur UM6b :**

Hors recul défini au document graphique les constructions implantées en premier rang devront s'implanter à un retrait de 5 mètres minimum et, au moins sur une façade, dans une bande de constructibilité comprise entre 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Seuls les annexes, piscines et abris de jardins pourront être autorisés au-delà de la limite des 25 mètres fixée par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

▪ **En secteur UM6c :**

Hors recul défini au document graphique les constructions devront s'implanter à un retrait de 5 mètres minimum et, au moins sur une façade, dans une bande de constructibilité comprise entre 5 et 25 mètres par rapport à l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Seuls les annexes, piscines et abris de jardins pourront être autorisés au-delà de la limite des 25 mètres fixée par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

## **B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

▪ **Bande de constructibilité (hors UM6d)**

A l'intérieur d'une bande de constructibilité de 17 mètres de profondeur, à compter de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à créer, les constructions implantées en premier rang pourront s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales.

Si une distance demeure vis-à-vis des limites séparatives les constructions devront, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

▪ **Au-delà de la bande de constructibilité et pour les constructions de second rang**

Au-delà d'une bande de constructibilité de 17 mètres les constructions pourront :

- S'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives :
  - Dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine, déjà existante avec une hauteur similaire sans que la différence des deux constructions n'excède 1 niveau ;
  - Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en tout point sur la limite séparative.

- S'implanter en retrait des limites séparatives. Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit dès lors être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

▪ **En secteur UM6d :**

Les constructions pourront :

- S'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives :
  - Dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine, déjà existante avec une hauteur similaire sans que la différence des deux constructions n'excède 1 niveau ;
  - Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en tout point sur la limite séparative.
- S'implanter en retrait des limites séparatives. Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit dès lors être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

97

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

▪ **Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries**

- L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci, avec un recul au moins égal à 3 mètres ;
- Des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, et pour des raisons liées à la nature de l'emprise publique hors voirie notamment :
  - Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important de façade ;
  - Pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;
  - Pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble.

▪ **Constructions existantes**

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.



### ▪ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques et à au moins 1,50 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.

### ▪ Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon originale les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

## ↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

#### ▪ Hauteurs différentes

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :



- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
- S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

#### ▪ **Dépassement de l'emprise bâtie**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, un seuil supérieur à l'emprise bâtie définie par le règlement graphique peut être admis si l'emprise bâtie des constructions existantes et futures ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles une emprise bâtie est définie :
  - Un dépassement de l'emprise bâtie définie au règlement graphique, dans la limite totale de 30m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise bâtie, pourra être autorisé pour la réalisation d'une ou plusieurs annexes et/ou dans le cas d'une extension ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approchent (écart de moins de 5%) de l'emprise bâtie identifiée, celle-ci sera alors majorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

#### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination, une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie mentionnée à la règle graphique n'est pas applicable.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### ▪ **Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les

caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

▪ **Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

▪ **Toitures :**

Lorsque le projet prévoit la construction d'une toiture en pente dotée d'une couverture en tuile, l'homogénéité avec les pentes des toitures mitoyennes ou avoisinantes doit être recherchée et pourra être imposée pour des motifs tenant à la bonne intégration du projet dans son environnement existant et/ou projeté. Cette disposition s'applique également en cas d'extension d'une construction existante.

Pour les toitures en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) la pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres types de toitures, d'écriture contemporaine (toitures terrasses, bacs acier, zincs, ...) pourront être autorisées si la qualité architecturale le justifie.

▪ **Dans tous les cas :**

**Matériaux et couleurs :**

Matériaux :

- Dans les secteurs marqués par l'architecture traditionnelle du pays albigeois, caractérisée notamment par la mise en œuvre de brique et de tuile en terre cuite :
  - Des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'utilisation de ces matériaux afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre bâti environnant ;
  - La couleur de la tuile mise en œuvre sera à dominante rouge et en terre cuite sauf en cas d'extension d'une construction existante ou d'une annexe. ;

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement ;

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

**Pignons ou « demi pignon » aveugles :**

Ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales tout en recherchant à limiter leur impact sur le tissu urbain ou paysager.

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique

justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;

- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

101

### C- Traitement des limites de propriété

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

#### ▪ Principes généraux :

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;

#### ▪ Clôtures sur rue ou sur emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,80 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

#### ▪ Clôtures sur limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

#### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :

- De la topographie du sol ;
- Pour des raisons impératives de sécurité ;
- Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **↪ Paragraphe 1 : Espaces libres et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **↪ Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert**

##### **A- Règlement graphique et règlement écrit**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **B- Mode de calcul**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

###### **▪ Cas particuliers**

Le coefficient d'espace vert, lorsque celui-ci est défini, ne s'applique pas :

- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves entièrement destinées à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et aux constructions comprises dans la sous destination « hébergement » définie par le Code de l'Urbanisme ;
- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves appartenant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

- **Règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert**
  - Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace vert pourra être minoré de 20% ;
  - Pour les unités foncières supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>, une majoration de 20% du coefficient d'espace vert pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
  - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles un coefficient d'espace vert est définie :
    - La réalisation d'une ou plusieurs annexes, d'une piscine et/ou d'une extension pourront être acceptés, indépendamment du coefficient d'espace vert fixé au règlement graphique, sous réserve de ne pas réduire l'emprise d'espace vert exigée de plus de 30m<sup>2</sup> ;
    - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approche (écart de moins de 5%) du coefficient d'espace vert défini au règlement graphique, celui-ci pourra être minorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

## ➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **TITRE 7 : LA ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE UM7**

Présentation de la zone : « *Recul obligatoire du bâti par rapport aux voies et implantation obligatoire du bâti en retrait des limites séparatives* ».  
(Extrait du rapport de présentation)

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zones AUM ouvertes à l'urbanisation sont celles décrites dans les zones UM correspondantes :
  - Zones AUM7 : les règles applicables sont celles de la zone UM7 ;

104

### ➤ **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
  - La sous-destination « Entrepôt » ;
  - La sous destination « Industrie ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination « Commerces et activités de services » supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment) ;
- Les constructions ou changements de destination entraînant la création d'activités nouvelles sources de nuisances pour les habitations riveraines et incompatibles avec la vie de quartier.

##### **↪ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurée de constructions existantes à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « Entrepôt » ;
  - La sous-destination « Industrie ».

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

105

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ➔ **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

### ➔ **Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Hors recul défini au document graphique et dispositions particulières aux voies à grandes circulations présentées en annexes toute construction doit être implantée par tous ses niveaux à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

#### **B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

Les constructions pourront :

- S'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives :
  - Dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine, déjà existante avec une hauteur similaire sans que la différence des deux constructions n'excède 1 niveau ;
  - Pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres en tout point sur la limite séparative.
- S'implanter en retrait des limites séparatives. Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit dès lors être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 3 mètres ;



## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ■ Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries

- L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci, avec un recul au moins égal à 3 mètres ;
- Des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, et pour des raisons liées à la nature de l'emprise publique hors voirie notamment :
  - Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important de façade ;
  - Pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;
  - Pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble.

106

### ■ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

### ■ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ■ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques et à au moins 1,50 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.



### ▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

## ↳ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

#### ▪ **Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :

- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
- S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

#### ▪ **Dépassement de l'emprise bâtie**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, un seuil supérieur à l'emprise bâtie définie par le règlement graphique peut être admis si l'emprise bâtie des constructions existantes et futures ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles une emprise bâtie est définie :
  - Un dépassement de l'emprise bâtie définie au règlement graphique, dans la limite totale de 30m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise bâtie, pourra être autorisé

pour la réalisation d'une ou plusieurs annexes et/ou dans le cas d'une extension ;

- Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approchent (écart de moins de 5%) de l'emprise bâtie identifiée, celle-ci sera alors majorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination, une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie mentionnée à la règle graphique n'est pas applicable.

108

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

▪ **Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

▪ **Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

▪ **Toitures :**

Lorsque le projet prévoit la construction d'une toiture en pente dotée d'une couverture en tuile, l'homogénéité avec les pentes des toitures mitoyennes ou avoisinantes doit être recherchée et pourra être imposée pour des motifs tenant à la bonne intégration du projet dans son environnement existant et/ou projeté. Cette disposition s'applique également en cas d'extension d'une construction existante.

Pour les toitures en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) la pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres types de toitures, d'écriture contemporaine (toitures terrasses, bacs acier, zincs, ...) pourront être autorisées si la qualité architecturale le justifie.

▪ **Dans tous les cas :**

**Matériaux et couleurs :**

Matériaux :

- Dans les secteurs marqués par l'architecture traditionnelle du pays albigeois, caractérisée notamment par la mise en œuvre de brique et de tuile en terre cuite :
  - Des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'utilisation de ces matériaux afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre bâti environnant ;
  - La couleur de la tuile mise en œuvre sera à dominante rouge et en terre cuite sauf en cas d'extension d'une construction existante ou d'une annexe. ;

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement ;

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

**Pignons ou « demi pignon » aveugles :**

Ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales tout en recherchant à limiter leur impact sur le tissu urbain ou paysager.

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

## C- Traitement des limites de propriété

**Rappel :** La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRI.

### ▪ Principes généraux :

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;

### ▪ Clôtures sur rue ou sur emprise publique :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,80 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

### ▪ Clôtures sur limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.

- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **↪ Paragraphe 1 : Espaces libres et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **↪ Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert**

##### **A- Règlement graphique et règlement écrit**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **B- Mode de calcul**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

###### **▪ Cas particuliers**

Le coefficient d'espace vert, lorsque celui-ci est défini, ne s'applique pas :

- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves entièrement destinées à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et aux constructions comprises dans la sous destination « hébergement » définie par le Code de l'Urbanisme ;
- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves appartenant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

###### **▪ Règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace vert pourra être minoré de 20% ;
- Pour les unités foncières supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>, une majoration de 20% du coefficient d'espace vert pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles un coefficient d'espace vert est définie :
  - La réalisation d'une ou plusieurs annexes, d'une piscine et/ou d'une extension pourront être acceptés, indépendamment du coefficient d'espace vert fixé au règlement graphique, sous réserve de ne pas réduire l'emprise d'espace vert exigée de plus de 30m<sup>2</sup> ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approche (écart de moins de 5%) du coefficient d'espace vert défini au règlement graphique, celui-ci pourra être minorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

## ➔ **Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# SOUS PARTIE 2 : LES ZONES URBAINES A VOCATION D'ACTIVITE (UA)

## TITRE 1 : LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITE UA1

Présentation de la zone : « Zone à vocation principale d'accueil de bureaux, de services et de commerce de taille limitée ».

(Extrait du rapport de présentation)

113

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques » ;
- Les règles applicables aux zones AUA sont celles décrites dans les zones UA correspondantes :
  - Zones AUA1 : les règles applicables sont celles de la zone UA1 ;
    - Secteur AUA1a : les règles applicables sont celles du secteur UA1a ;
    - Secteur AUA1b : les règles applicables sont celles du secteur UA1b ;
    - Secteur AUA1c : les règles applicables sont celles du secteur UA1c ;
    - Secteur AUA1d : les règles applicables sont celles du secteur UA1d.

### ➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### ↪ **Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### ▪ **Dans l'ensemble de la zone UA1 et des secteurs qui la composent**

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination à destination « Habitation » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » sont interdites uniquement pour :
  - La sous destination « Cinéma ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :



- La sous-destination « Industrie » ;
  - La sous-destination « Entrepôt » ;
  - La sous-destination « Centre des congrès et d'exposition ».
  - Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).
  - Pour les constructions ou changements de destination entraînant la création d'activités nouvelles sources de nuisances pour les habitations riveraines et incompatibles avec la vie de quartier.
- 114
- **En secteur UA1b et UA1c :**
    - Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » sont interdites pour :
      - La sous-destination « commerce de gros ».
  - **En secteur UA1d :**
    - Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » sont interdites pour :
      - La sous-destination « artisanat et commerce de détail » ;
      - La sous-destination « commerce de gros ».

## ↳ **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### ▪ **Dans l'ensemble de la zone UA1 et des secteurs qui la composent**

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurée de constructions existantes régulièrement édifiées est autorisée, dans la limite de 10% supplémentaire de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLUi, pour :
    - La destination « Commerce et activité de service » ;
    - La destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
  - Les constructions nouvelles à destination « Habitation » sont autorisées uniquement pour :
    - La sous-destination « Logement » à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés ;
    - Les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination « logement », autre que les logements de fonction, sont autorisées dans la limite de 10% supplémentaire de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLUi.
- **En secteur UA1a :**
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
  - Les constructions à destination « Commerce et activité de service » sont autorisées pour :
    - La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » de moins de 500m<sup>2</sup> de surface de vente.



▪ **En secteur UA1b :**

- Les constructions à destination « Commerce et activité de service » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « artisanat et commerce de détail » de moins de 200m<sup>2</sup> de surface de vente.

▪ **En secteur UA1c :**

- Les constructions à destination « commerce et activité de service » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « artisanat et commerce de détail » de moins de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ➔ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

### ↳ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

▪ **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

▪ **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

#### **B- retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

▪ **Vis-à-vis des limites séparatives constituant une limite de zone (hors zones UIC et UA) :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que la hauteur des constructions ne dépasse pas 3,50 mètres en tout point sur cette limite ;
- En retrait des limites séparatives partagées avec la zone limitrophe à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que le retrait soit inférieur à 3 mètres.

▪ **Vis-à-vis des autres limites séparatives :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait d'une ou plusieurs limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

116

**C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

▪ **Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries**

- L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci, avec un recul au moins égal à 3 mètres ;
- Des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, et pour des raisons liées à la nature de l'emprise publique hors voirie notamment :
  - Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
  - Pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;
  - Pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble.

▪ **Constructions existantes**

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

▪ **Cas particuliers**

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au

fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;

- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques et à au moins 1,50 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.

117

#### ▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

### ↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

#### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

##### ▪ **Hauteurs différentes**

- Constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction :

La hauteur maximale autorisée est de (règles alternatives) :

- Fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;

- Dans le cadre d'une extension et/ou une surélévation, si la construction existante est supérieure à 7 m mesuré à l'égout du toit, la hauteur maximum de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- Exception faite des constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction, qui font l'objet d'une règle spécifique, lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :
  - S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
  - S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

#### ▪ **Dépassement de l'emprise bâtie**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, un seuil supérieur à l'emprise bâtie définie par le règlement graphique peut être admis si l'emprise bâtie des constructions existantes et futures ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles une emprise bâtie est définie :
  - Un dépassement de l'emprise bâtie définie au règlement graphique, dans la limite totale de 30m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise bâtie, pourra être autorisé pour la réalisation d'une ou plusieurs annexes et/ou dans le cas d'une extension ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approchent (écart de moins de 5%) de l'emprise bâtie identifiée, celle-ci sera alors majorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

#### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination, une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie mentionnée à la règle graphique n'est pas applicable.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

## B- Façades et toitures

### ▪ Pour toutes les constructions :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### ▪ Annexes :

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

### ▪ Dans tous les cas :

#### **Matériaux et couleurs :**

##### Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

##### Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

#### **Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;

- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

### **Les dépôts de plein air :**

- Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

120

## **C- Traitement des limites de propriété**

**Rappel :** La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

### **▪ Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

### **▪ Formes et hauteurs des clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

### **▪ Dispositions particulières :**

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;



- Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **↪ Paragraphe 1 : Espaces libres et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **↪ Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert**

##### **A- Règlement graphique et règlement écrit**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **B- Mode de calcul**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

###### **▪ Cas particuliers**

Le coefficient d'espace vert, lorsque celui-ci est défini, ne s'applique pas :

- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves entièrement destinées à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et aux constructions comprises dans la sous destination « hébergement » définie par le Code de l'Urbanisme ;
- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves appartenant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».



- **Règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert**
  - Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace vert pourra être minoré de 20% ;
  - Pour les unités foncières supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>, une majoration de 20% du coefficient d'espace vert pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
  - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles un coefficient d'espace vert est définie :
    - La réalisation d'une ou plusieurs annexes, d'une piscine et/ou d'une extension pourront être acceptés, indépendamment du coefficient d'espace vert fixé au règlement graphique, sous réserve de ne pas réduire l'emprise d'espace vert exigée de plus de 30m<sup>2</sup> ;
    - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approche (écart de moins de 5%) du coefficient d'espace vert défini au règlement graphique, celui-ci pourra être minorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

## ➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# **TITRE 1 : LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITE UA2**

Présentation de la zone : « Zone à vocation principale d'accueil d'entreprises industrielles et artisanales et de bureaux à l'exception des activités commerciales ». (Extrait du rapport de présentation)

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zones AUA sont celles décrites dans les zones UA correspondantes :
  - Zones AUA2 : les règles applicables sont celles de la zone UA2 ;
    - Secteur AUA2a : les règles applicables sont celles du secteur UA2a ;
    - Secteur AUA2b : les règles applicables sont celles du secteur UA2b ;
    - Secteur AUA2c : les règles applicables sont celles du secteur UA2c ;

123

## **➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **👉 Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **▪ Dans l'ensemble de la zone UA2 et des secteurs qui la composent**

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitation » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » sont interdites uniquement pour :
  - La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » ;
  - La sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » ;
  - La sous destination « Cinéma » ;
  - La sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- A l'exception du secteur UA2c où elles sont autorisées, les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « commerce et activité de service », sous-destination « Activités de service » où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
    - La sous-destination « centre des congrès et d'exposition ».
  - Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).
- **En secteurs UA2a et UA2c :**
- Les constructions à destination « commerce et activité de service » sont interdites pour :
    - La sous-destination « commerce de gros ».
- **En secteur UA2b :**
- Les constructions à destination « commerce et activité de service » sont autorisées pour :
    - La sous-destination « commerce de gros » ;
    - La sous-destination « restauration ».

## ↩ **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurée de constructions existantes régulièrement édifiées est autorisée, dans la limite de 10% supplémentaire de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLUi, pour :
  - La destination « Commerce et activité de service » ;
  - La destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles à destination « Habitation » sont autorisées uniquement pour :
  - La sous-destination « Logement » à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés ;
  - Les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination « logement », autre que les logements de fonction, sont autorisées dans la limite de 10% supplémentaire de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLUi.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ➔ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ↪ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

125

#### A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques

##### ▪ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

##### ▪ Autres constructions :

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

#### B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

##### ▪ Vis-à-vis des limites séparatives constituant une limite de zone (hors zones UIC et UA) :

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que la hauteur des constructions ne dépasse pas 3,50 mètres en tout point sur cette limite ;
- En retrait des limites séparatives partagées avec la zone limitrophe à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que le retrait soit inférieur à 3 mètres.

##### ▪ Vis-à-vis des autres limites séparatives :

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait d'une ou plusieurs limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

#### C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

##### ▪ Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries

- L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci, avec un recul au moins égal à 3 mètres ;
- Des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, et pour des raisons liées à la nature de l'emprise publique hors voirie notamment :
  - Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
  - Pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;

- Pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble.

#### ■ **Constructions existantes**

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

126

#### ■ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

#### ■ **Cas particuliers**

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques et à au moins 1,50 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.

#### ■ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;

- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

## ↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

#### **▪ Hauteurs différentes**

- Constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction :

La hauteur maximale autorisée est de (règles alternatives) :

- Fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- Dans le cadre d'une extension et/ou une surélévation, si la construction existante est supérieure à 7 m mesuré à l'égout du toit, la hauteur maximum de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

- Exception faite des constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction, qui font l'objet d'une règle spécifique, lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :

- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
- S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

#### **▪ Dépassement de l'emprise bâtie**

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, un seuil supérieur à l'emprise bâtie définie par le règlement graphique peut être admis si l'emprise bâtie des constructions existantes et futures ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles une emprise bâtie est définie :
  - Un dépassement de l'emprise bâtie définie au règlement graphique, dans la limite totale de 30m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise bâtie, pourra être autorisé

pour la réalisation d'une ou plusieurs annexes et/ou dans le cas d'une extension ;

- Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approchent (écart de moins de 5%) de l'emprise bâtie identifiée, celle-ci sera alors majorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination, une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie mentionnée à la règle graphique n'est pas applicable.

128

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

▪ **Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

▪ **Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.



▪ **Dans tous les cas :**

**Matériaux et couleurs :**

Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

129

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

**Les dépôts de plein air :**

- Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

**C- Traitement des limites de propriété**

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRI.

#### ▪ Principes généraux :

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

#### ▪ Formes et hauteurs des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

#### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

## D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

131

### ↪ Paragraphe 1 : Espaces libres et abords des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### ↪ Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert

#### A- Règlement graphique et règlement écrit

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### B- Mode de calcul

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

##### ▪ Cas particuliers

Le coefficient d'espace vert, lorsque celui-ci est défini, ne s'applique pas :

- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves entièrement destinées à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et aux constructions comprises dans la sous-destination « hébergement » définie par le Code de l'Urbanisme ;
- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves appartenant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

##### ▪ Règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace vert pourra être minoré de 20% ;
- Pour les unités foncières supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>, une majoration de 20% du coefficient d'espace vert pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles un coefficient d'espace vert est définie :
  - La réalisation d'une ou plusieurs annexes, d'une piscine et/ou d'une extension pourront être acceptés, indépendamment du coefficient d'espace vert fixé au règlement graphique, sous réserve de ne pas réduire l'emprise d'espace vert exigée de plus de 30m<sup>2</sup> ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approche (écart de moins de 5%) du coefficient d'espace vert défini au règlement graphique, celui-ci pourra être minorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

## ➔ **Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# **TITRE 1 : LA ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITE UA3**

Présentation de la zone : « Zone à vocation principale d'accueil de commerces, d'entrepôts, de bureaux et de services s ».

(Extrait du rapport de présentation)

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zone AUA sont celles décrites dans les zones UA correspondantes :
  - Zones AUA3 : les règles applicables sont celles de la zone UA3.
    - Secteur AUA3a : les règles applicables sont celles du secteur UA3a.

133

## **➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### **▪ Dans l'ensemble de la zone UA3 et des secteurs qui la composent**

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
  - Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitation » ;
  - A l'exception du secteur UA3b où elles sont autorisées, les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
    - La sous-destination « industrie » ;
  - Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « commerce et activité de service », sous destination « cinéma » ;
  - Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).
- ##### **▪ En secteurs UA3a et UA3b :**
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
    - La sous-destination « centre des congrès et d'exposition ».

## ↳ **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### ▪ **Dans l'ensemble de la zone UA3 et des secteurs qui la composent**

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurée de constructions existantes régulièrement édifiées est autorisée, dans la limite de 10% supplémentaire de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLUi, pour :
  - La destination « Commerce et activité de service » ;
  - La destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles à destination « Habitation » sont autorisées uniquement pour :
  - La sous-destination « Logement » à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés ;
  - Les extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination « logement », autre que les logements de fonction, sont autorisées dans la limite de 10% supplémentaire de surface de plancher à compter de la date d'approbation du PLUi.

134

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ➔ **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

### ↳ **Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

#### ▪ **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

### **B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

#### ▪ **Vis-à-vis des limites séparatives constituant une limite de zone (hors zones UIC et UA) :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que la hauteur des constructions ne dépasse pas 3,50 mètres en tout point sur cette limite ;
- En retrait des limites séparatives partagées avec la zone limitrophe à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que le retrait soit inférieur à 3 mètres.

#### ▪ **Vis-à-vis des autres limites séparatives :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait d'une ou plusieurs limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

#### ▪ **Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries**

- L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci, avec un recul au moins égal à 3 mètres ;
- Des décrochements ou retraits peuvent être admis ou imposés, et pour des raisons liées à la nature de l'emprise publique hors voirie notamment :
  - Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
  - Pour conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;
  - Pour conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique marquer une entrée d'immeuble.

#### ▪ **Constructions existantes**

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.



### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ▪ **Cas particuliers**

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques et à au moins 1,50 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.

### ▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

## ↩ Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone

### A- Hauteur

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### B- Emprise bâtie

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

#### ▪ Hauteurs différentes

- Constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction :

La hauteur maximale autorisée est de (règles alternatives) :

- Fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- Dans le cadre d'une extension et/ou une surélévation, si la construction existante est supérieure à 7 m mesuré à l'égout du toit, la hauteur maximum de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- Exception faite des constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction, qui font l'objet d'une règle spécifique, lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :
  - S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
  - S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

#### ▪ Dépassement de l'emprise bâtie

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, un seuil supérieur à l'emprise bâtie définie par le règlement graphique peut être admis si l'emprise bâtie des constructions existantes et futures ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles une emprise bâtie est définie :
  - Un dépassement de l'emprise bâtie définie au règlement graphique, dans la limite totale de 30m<sup>2</sup> supplémentaires d'emprise bâtie, pourra être autorisé pour la réalisation d'une ou plusieurs annexes et/ou dans le cas d'une extension ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approchent (écart de moins de 5%) de l'emprise bâtie identifiée, celle-ci sera alors majorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

#### ▪ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à cette destination, une hauteur supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être acceptée pour des raisons liées à la nature de l'équipement ou à une volonté de qualification du paysage urbain lié à la vocation de l'équipement.

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie mentionnée à la règle graphique n'est pas applicable.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

**Rappel :** Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

**Objectif de qualité architecturale :** Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### **▪ Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### **▪ Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

#### **▪ Dans tous les cas :**

##### **Matériaux et couleurs :**

###### Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

###### Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

### **Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

139

### **Les dépôts de plein air :**

- Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

## **C- Traitement des limites de propriété**

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

### **▪ Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

### ▪ Formes et hauteurs des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.
- Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

140

### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

### D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### ↪ **Paragraphe 1 : Espaces libres et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ↩ Paragraphe 2 : Le coefficient d'espace vert

### A- Règlement graphique et règlement écrit

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### B- Mode de calcul

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

#### ▪ Cas particuliers

Le coefficient d'espace vert, lorsque celui-ci est défini, ne s'applique pas :

- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves entièrement destinées à la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et aux constructions comprises dans la sous destination « hébergement » définie par le Code de l'Urbanisme ;
- Aux réhabilitations, extensions et constructions neuves appartenant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### ▪ Règles spécifiques pour la majoration ou la minoration du coefficient d'espace vert

- Pour les unités foncières inférieures à 300 m<sup>2</sup>, le coefficient d'espace vert pourra être minoré de 20% ;
- Pour les unités foncières supérieures à 3 000 m<sup>2</sup>, une majoration de 20% du coefficient d'espace vert pourra être exigée en fonction de l'importance du projet et/ou de la carence en espaces verts dans le quartier, à proximité du projet.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dans les zones pour lesquelles un coefficient d'espace vert est définie :
  - La réalisation d'une ou plusieurs annexes, d'une piscine et/ou d'une extension pourront être acceptés, indépendamment du coefficient d'espace vert fixé au règlement graphique, sous réserve de ne pas réduire l'emprise d'espace vert exigée de plus de 30m<sup>2</sup> ;
  - Si la, ou les, constructions existantes ont d'ores et déjà atteinte ou s'approche (écart de moins de 5%) du coefficient d'espace vert défini au règlement graphique, celui-ci pourra être minorée de 5% vis-à-vis de la norme définie.

## ➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.





# SOUS PARTIE 3 : LES ZONES URBAINES A VOCATION D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS (UIC)

143

## TITRE 1 : LA ZONE URBAINE A VOCATION GENERALE D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC UIC1

Présentation de la zone : « Zone à vocation générale d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics ».

(Extrait du rapport de présentation).

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zones AUIC sont celles décrites dans les zones UIC correspondantes :
  - Zones AUIC1 : les règles applicables sont celles de la zone UIC1.

### ➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### 👉 Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitat » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activités de services » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont interdites uniquement pour :
  - La sous-destination « Entrepôt » ;

- La sous destination « Industrie ».
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

## **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

144

- Les constructions nouvelles, ou changement de destination, à destination « Commerce et activités de services » sont autorisées sous réserve d'être liées à la vocation de la zone ;
- Les constructions nouvelles, ou changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont autorisés pour :
  - La sous-destination « Bureau » sous réserve d'être liées à la vocation de la zone ;
- Les constructions et annexes relevant de la destination « Habitation » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « logement » à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés ;
  - La sous-destination « hébergement » sous réserve d'afficher une vocation sociale et d'être destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, maisons de retraite, etc.).
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation » sous-destination « logement », autre que les logements de fonction, sont autorisées sous réserve que les surfaces réalisées ne dépassent pas (conditions cumulatives) :
  - Une surface de 30% de surface de plancher supplémentaire de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - Une surface de 30% d'emprise bâtie supplémentaire de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, c'est-à-dire avec les surfaces de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ➤ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ↪ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques

145

###### ▪ **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

###### ▪ **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

##### B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

###### ▪ **Vis-à-vis des limites séparatives constituant une limite de zone (hors zones UIC et UA) :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que la hauteur des constructions ne dépasse pas 3,50 mètres en tout point sur cette limite ;
- En retrait des limites séparatives partagées avec la zone limitrophe à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que le retrait soit inférieur à 3 mètres.

###### ▪ **Vis-à-vis des autres limites séparatives :**

###### **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

###### **Autres constructions :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait d'une ou plusieurs limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

##### C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

###### ▪ **Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries**

Des décrochements (reculs ou retraits) peuvent être imposés pour :

- Rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;

- Conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique ;
- Marquer une entrée d'équipement et/ou d'immeuble.

#### ▪ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation.

146

#### ▪ Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'équipement et/ou d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

### ↳ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

#### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

##### ▪ Hauteurs différentes

- Constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction :

La hauteur maximale autorisée est de (règles alternatives) :

- Fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
  - Dans le cadre d'une extension et/ou une surélévation, si la construction existante est supérieure à 7 m mesuré à l'égout du toit, la hauteur maximum de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- Exception faite des constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction, qui font l'objet d'une règle spécifique, lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :
- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
  - S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

147

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### **▪ Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### **▪ Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

▪ **Dans tous les cas :**

**Matériaux et couleurs :**

Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

148

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

**C- Traitement des limites de propriété**

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

▪ **Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;

- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

#### ▪ Formes et hauteurs des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.
- Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

149

#### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



## ➔ **Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **TITRE 2 : LA ZONE URBAINE A VOCATION D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC « SANTE ET ACTION SOCIALE » UIC2**

Présentation de la zone : « Zone à vocation d'intérêt collectif ou de services publics dédiés aux activités de santé et d'action sociale »,  
(Extrait du rapport de présentation).

151

### Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zones AUIC sont celles décrites dans les zones UIC correspondantes :
  - Zones AUIC2 : les règles applicables sont celles de la zone UIC2.

## ➤ **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitat » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerces et activités de services » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont interdites uniquement pour :
  - La sous-destination « Etablissements d'enseignement » ;
  - La sous-destination « Salles d'art et de spectacles » ;
  - La sous-destination « Equipements sportifs » ;
  - La sous-destination « Autres équipements recevant du public ».
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

## **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- Les constructions nouvelles, ou changement de destination, à destination « Commerce et activités de services » sont autorisées sous réserve d'être liées à la vocation de la zone ;
- Les constructions nouvelles, ou changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont autorisés pour :
  - La sous-destination « Bureau » sous réserve d'être liées à la vocation de la zone ;
- Les constructions et annexes relevant de la destination « Habitation » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « logement » à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés ;
  - La sous-destination « hébergement » sous réserve d'afficher une vocation sociale et d'être destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, maisons de retraite, etc.).
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation » sous-destination « logement », autre que les logements de fonction, sont autorisées sous réserve que les surfaces réalisées ne dépassent pas (conditions cumulatives) :
  - Une surface de 30% de surface de plancher supplémentaire de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - Une surface de 30% d'emprise bâtie supplémentaire de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, c'est-à-dire avec les surfaces de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

152

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ➤ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ↪ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques

153

###### ▪ **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

###### ▪ **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

##### B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

###### ▪ **Vis-à-vis des limites séparatives constituant une limite de zone (hors zones UIC et UA) :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que la hauteur des constructions ne dépasse pas 3,50 mètres en tout point sur cette limite ;
- En retrait des limites séparatives partagées avec la zone limitrophe à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que le retrait soit inférieur à 3 mètres.

###### ▪ **Vis-à-vis des autres limites séparatives :**

###### **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

###### **Autres constructions :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait d'une ou plusieurs limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

##### C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

###### ▪ **Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries**

Des décrochements (reculs ou retraits) peuvent être imposés pour :

- Rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;

- Conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique ;
- Marquer une entrée d'équipement et/ou d'immeuble.

#### ▪ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation.

154

#### ▪ Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'équipement et/ou d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

### ↳ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

#### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

##### ▪ Hauteurs différentes

- Constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction :

La hauteur maximale autorisée est de (règles alternatives) :

- Fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
  - Dans le cadre d'une extension et/ou une surélévation, si la construction existante est supérieure à 7 m mesuré à l'égout du toit, la hauteur maximum de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- Exception faite des constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction, qui font l'objet d'une règle spécifique, lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :
- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
  - S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### **▪ Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### **▪ Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

▪ **Dans tous les cas :**

**Matériaux et couleurs :**

Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

156

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

**C- Traitement des limites de propriété**

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

▪ **Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;



- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

#### ▪ Formes et hauteurs des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.
- Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

157

#### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ➔ **Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **TITRE 3 : LA ZONE URBAINE A VOCATION D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC « ENSEIGNEMENT » UIC3**

Présentation de la zone : « Zone à vocation d'intérêt collectif ou de services publics dédiés aux activités d'enseignement ».

(Extrait du rapport de présentation).

159

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zones AUIC sont celles décrites dans les zones UIC correspondantes :
  - Zones AUIC3 : les règles applicables sont celles de la zone UIC3.

### **➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitat » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activités de services » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont interdites uniquement pour :
  - La sous-destination « Etablissements de santé et d'action sociale » ;
  - La sous-destination « Salles d'art et de spectacles » ;
  - La sous-destination « Autres équipements recevant du public ».
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

## **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- Les constructions nouvelles, ou changement de destination, à destination « Commerce et activités de services » sont autorisées sous réserve d'être liées à la vocation de la zone ;
- Les constructions nouvelles, ou changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont autorisés pour :
  - La sous-destination « Bureau » sous réserve d'être liées à la vocation de la zone ;
- Les constructions et annexes relevant de la destination « Habitation » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « logement » à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés ;
  - La sous-destination « hébergement » sous réserve d'afficher une vocation sociale et d'être destinées à héberger un public spécifique (étudiants, foyers de travailleurs, EHPAD, maisons de retraite, etc.).
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation » sous-destination « logement », autre que les logements de fonction, sont autorisées sous réserve que les surfaces réalisées ne dépassent pas (conditions cumulatives) :
  - Une surface de 30% de surface de plancher supplémentaire de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - Une surface de 30% d'emprise bâtie supplémentaire de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, c'est-à-dire avec les surfaces de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

160

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ➤ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ↪ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques

161

###### ▪ **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

###### ▪ **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

##### B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

###### ▪ **Vis-à-vis des limites séparatives constituant une limite de zone (hors zones UIC et UA) :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que la hauteur des constructions ne dépasse pas 3,50 mètres en tout point sur cette limite ;
- En retrait des limites séparatives partagées avec la zone limitrophe à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que le retrait soit inférieur à 3 mètres.

###### ▪ **Vis-à-vis des autres limites séparatives :**

###### **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

###### **Autres constructions :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait d'une ou plusieurs limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

##### C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

###### ▪ **Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries**

Des décrochements (reculs ou retraits) peuvent être imposés pour :

- Rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;

- Conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique ;
- Marquer une entrée d'équipement et/ou d'immeuble.

#### ▪ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation.

162

#### ▪ Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'équipement et/ou d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

### ↳ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

#### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

##### ▪ Hauteurs différentes

- Constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction :

La hauteur maximale autorisée est de (règles alternatives) :

- Fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
  - Dans le cadre d'une extension et/ou une surélévation, si la construction existante est supérieure à 7 m mesuré à l'égout du toit, la hauteur maximum de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- Exception faite des constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction, qui font l'objet d'une règle spécifique, lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :
- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
  - S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

163

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### **▪ Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### **▪ Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.



▪ **Dans tous les cas :**

**Matériaux et couleurs :**

Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

164

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

**C- Traitement des limites de propriété**

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

▪ **Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;

- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

#### ▪ **Formes et hauteurs des clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.
- Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

165

#### ▪ **Dispositions particulières :**

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ➔ **Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **TITRE 4 : LA ZONE URBAINE A VOCATION D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC « SPORT – LOISIRS – CULTURE » UIC4**

Présentation de la zone : « Zone à vocation d'intérêt collectif ou de services publics dédiés aux activités de sport – loisirs – culture ».

(Extrait du rapport de présentation).

167

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zones AUIC sont celles décrites dans les zones UIC correspondantes :
  - Zones AUIC4 : les règles applicables sont celles de la zone UIC4.

### ➤ **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitat » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activités de services » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » :
  - Pour la sous-destination « Etablissements d'enseignement » ;
  - Pour la sous-destination « Etablissements de santé et d'action sociale » ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

## **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- Les constructions nouvelles, ou changement de destination, à destination « Commerce et activités de services » sont autorisées sous réserve d'être liées à la vocation de la zone ;
- L'extension et annexes des constructions existantes à destination « Commerce et activité de services » dans la limite d'une surface de 30% de surface de plancher supplémentaire de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Les constructions nouvelles, ou changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sont autorisés pour :
  - La sous-destination « Bureau » sous réserve d'être liées à la vocation de la zone ;
- Les constructions et annexes relevant de la destination « Habitation » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « logement » à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation » sous-destination « logement », autre que les logements de fonction, sont autorisées sous réserve que les surfaces réalisées ne dépassent pas (conditions cumulatives) :
  - Une surface de 30% de surface de plancher supplémentaire de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - Une surface de 30% d'emprise bâtie supplémentaire de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, c'est-à-dire avec les surfaces de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

168

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ➤ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ↪ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques

169

###### ▪ **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

###### ▪ **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

##### B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

###### ▪ **Vis-à-vis des limites séparatives constituant une limite de zone (hors zones UIC et UA) :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que la hauteur des constructions ne dépasse pas 3,50 mètres en tout point sur cette limite ;
- En retrait des limites séparatives partagées avec la zone limitrophe à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que le retrait soit inférieur à 3 mètres.

###### ▪ **Vis-à-vis des autres limites séparatives :**

###### **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

###### **Autres constructions :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait d'une ou plusieurs limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

##### C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

###### ▪ **Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries**

Des décrochements ou retraits peuvent être imposés pour :

- Rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;

- Conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique ;
- Marquer une entrée d'équipement et/ou d'immeuble.

#### ▪ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation.

170

#### ▪ Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'équipement et/ou d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

### ↳ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

#### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

##### ▪ Hauteurs différentes

- Constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction :



La hauteur maximale autorisée est de (règles alternatives) :

- Fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
  - Dans le cadre d'une extension et/ou une surélévation, si la construction existante est supérieure à 7 m mesuré à l'égout du toit, la hauteur maximum de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- Exception faite des constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction, qui font l'objet d'une règle spécifique, lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :
- S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
  - S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### **▪ Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### **▪ Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

▪ **Dans tous les cas :**

**Matériaux et couleurs :**

Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

172

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

**C- Traitement des limites de propriété**

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

▪ **Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;

- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

#### ▪ Formes et hauteurs des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.
- Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

173

#### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ➔ **Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# **TITRE 5 : LA ZONE URBAINE A VOCATION D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC « TECHNIQUE ET INDUSTRIEL – ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES » UIC5**

175

Présentation de la zone : « Zone à vocation de locaux techniques, industriels liés aux administrations publiques et assimilées comprenant notamment les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et services urbaines ».

(Extrait du rapport de présentation).

## Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».
- Les règles applicables aux zones AUIC sont celles décrites dans les zones UIC correspondantes :
  - Zones AUIC5 : les règles applicables sont celles de la zone UIC5.

## **➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **↳ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitat » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activités de services » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont interdits uniquement pour :
  - La sous-destination « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » ;
  - La sous-destination « Equipements sportifs » ;
  - La sous-destination « Autres équipements recevant du public ».

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

## **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

- Les constructions et annexes relevant de la destination « Habitation » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « logement » à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation » sous-destination « logement », autre que les logements de fonction, sont autorisées sous réserve que les surfaces réalisées ne dépassent pas (conditions cumulatives) :
  - Une surface de 30% de surface de plancher supplémentaire de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - Une surface de 30% d'emprise bâtie supplémentaire de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
  - 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, c'est-à-dire avec les surfaces de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

176

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

### **Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

- **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;

- D'emplacement réservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

## B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

- **Vis-à-vis des limites séparatives constituant une limite de zone (hors zones UIC et UA) :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve que la hauteur des constructions ne dépasse pas 3,50 mètres en tout point sur cette limite ;
- En retrait des limites séparatives partagées avec la zone limitrophe à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que le retrait soit inférieur à 3 mètres.

- **Vis-à-vis des autres limites séparatives :**

### **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

### **Autres constructions :**

Toute construction pourra être implantée :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- En retrait d'une ou plusieurs limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

- **Parcelles situées en limite d'emprise publique hors voiries**

Des décrochements (reculs ou retraits) peuvent être imposés pour :

- Rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Conserver ou créer une vue sur l'emprise publique ;
- Conserver un espace vert en lien avec l'emprise publique ;
- Marquer une entrée d'équipement et/ou d'immeuble.

- **Cas particuliers**

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation.

- **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :



- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour marquer une entrée d'équipement et/ou d'immeuble ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour favoriser un aménagement qualitatif des activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc.) ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.
- Pour les constructions implantées ou projetées en second rang.

## ↳ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

#### **▪ Hauteurs différentes**

- Constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction :

La hauteur maximale autorisée est de (règles alternatives) :

- Fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
  - Dans le cadre d'une extension et/ou une surélévation, si la construction existante est supérieure à 7 m mesuré à l'égout du toit, la hauteur maximum de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- Exception faite des constructions existantes à destination d'habitation, sous-destination logement autres que les logements de fonction, qui font l'objet d'une règle spécifique, lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation :
    - S'adosse à une construction existante régulièrement édifiée sur fond voisin dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;
    - S'implante sur une parcelle bâtie où une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement ;

La hauteur maximum de la construction nouvelle peut atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

**Rappel :** Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

**Objectif de qualité architecturale :** Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### **▪ Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### **▪ Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

#### **▪ Dans tous les cas :**

##### **Matériaux et couleurs :**

###### Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

###### Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

##### **Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;

- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

### C- Traitement des limites de propriété

**Rappel :** La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

#### ▪ Principes généraux :

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

#### ▪ Formes et hauteurs des clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 2 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.
- Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

#### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;

- Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



# SOUS PARTIE 5 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION MIXTE (AUM) OUVERTES A L'URBANISATION

## ➤ Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser

183

Rappel des dispositions communes (titre 2, chapitre 1, section 1) :

- Lorsque la désignation de la zone comporte un « A » (exemple AUM1\_A) les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les conditions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est attachée ;
- Lorsque la désignation de la zone comporte un « B » (exemple : AUM1\_B) les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et de programmation et par le règlement de la zone.

## ➤ Règles applicables

Les règles applicables sont :

- Les dispositions communes à l'ensemble des zones ;
- Les dispositions spécifiques applicables à la zone UM correspondante :
  - Zones AUM1 : les règles applicables sont celles de la zone UM1 ;
    - Secteur AUM1a : les règles applicables sont celles du secteur UM1a ;
  - Zones AUM2 : les règles applicables sont celles de la zone UM2 ;
  - Zones AUM3 : les règles applicables sont celles de la zone UM3 ;
  - Zones AUM4 : les règles applicables sont celles de la zone UM4 ;
  - Zones AUM5 : les règles applicables sont celles de la zone UM5 ;
    - Secteur AUM5a : les règles applicables sont celles du secteur UM5a ;
    - Secteur AUM5b : les règles applicables sont celles du secteur UM5b ;
  - Zones AUM6 : les règles applicables sont celles de la zone UM6 ;
    - Secteur AUM6a : les règles applicables sont celles du secteur UM6a ;
    - Secteur AUM6b : les règles applicables sont celles du secteur UM6b ;
    - Secteur AUM6c : les règles applicables sont celles du secteur UM6c ;
    - Secteur AUM6d : les règles applicables sont celles du secteur UM6d ;
  - Zones AUM7 : les règles applicables sont celles de la zone UM7.





# SOUS PARTIE 6 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES (AUA) OUVERTES A L'URBANISATION

185

## ➔ Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser

Rappel des dispositions communes (titre 2, chapitre 1, section 1) :

- Lorsque la désignation de la zone comporte un « A » (exemple AUA1\_A) les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les conditions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est attachée ;
- Lorsque la désignation de la zone comporte un « B » (exemple : AUA1\_B) les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et de programmation et par le règlement de la zone.

## ➔ Règles applicables

Les règles applicables sont :

- Les dispositions communes à l'ensemble des zones ;
- Les dispositions spécifiques applicables à la zone UA correspondante :
  - Zones AUA1 : les règles applicables sont celles de la zone UA1 ;
    - Secteur AUA1a : les règles applicables sont celles du secteur UA1a ;
    - Secteur AUA1b : les règles applicables sont celles du secteur UA1b ;
    - Secteur AUA1c : les règles applicables sont celles du secteur UA1c ;
    - Secteur AUA1d : les règles applicables sont celles du secteur UA1d ;
  - Zones AUA2 : les règles applicables sont celles de la zone UA2 ;
    - Secteur AUA2a : les règles applicables sont celles du secteur UA2a ;
    - Secteur AUA2b : les règles applicables sont celles du secteur UA2b ;
    - Secteur AUA2c : les règles applicables sont celles du secteur UA2c ;
  - Zones AUA3 : les règles applicables sont celles de la zone UA3.
    - Secteur AUA3a : les règles applicables sont celles du secteur UA3a.



# **SOUS PARTIE 7 : LES ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITE D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS (AUIC) OUVERTES A L'URBANISATION**

187

## **➔ Les modalités d'urbanisation des zones à urbaniser**

Rappel des dispositions communes (titre 2, chapitre 1, section 1) :

- Lorsque la désignation de la zone comporte un « A » (exemple AUM1\_A) les constructions y sont autorisées uniquement lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les conditions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est attachée ;
- Lorsque la désignation de la zone comporte un « B » (exemple : AUM1\_B) les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et de programmation et par le règlement de la zone.

## **➔ Règles applicables**

Les règles applicables sont :

- Les dispositions communes à l'ensemble des zones ;
- Les dispositions spécifiques applicables à la zone U correspondante :
  - Zones AUIC1 : les règles applicables sont celles de la zone UIC1 ;
  - Zones AUIC2 : les règles applicables sont celles de la zone UIC2 ;
  - Zones AUIC3 : les règles applicables sont celles de la zone UIC3 ;
  - Zones AUIC4 : les règles applicables sont celles de la zone UIC4 ;
  - Zones AUIC5 : les règles applicables sont celles de la zone UIC5.



## **SOUS PARTIE 5 : LES ZONES A URBANISER FERMEES A L'URBANISATION (AUM\_F, AUA\_F, AUIC\_F ET AU\_F)**

189

### **➔ Les modalités d'urbanisation des zones A Urbaniser fermées à l'urbanisation**

Les zones A Urbaniser « fermées » doivent permettre de répondre aux besoins du territoire soit à moyen, soit à plus long terme. Il s'agit de zones AU « fermées » : AUM\_F, AUA\_F, AUIC\_F ou plus simplement AU\_F si la vocation à venir n'est pas définie. Leur statut tient à une insuffisance de réseaux (assainissement, desserte viaire...) et leur ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective qu'après qu'une procédure ait amené à la modification du PLUi.

### **➔ Règles applicables**

#### Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».

### **➔ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les nouvelles constructions à destination « Habitation » ;
- Les nouvelles constructions à destination « Commerce et activités de service » ;
- Les nouvelles constructions à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les nouvelles constructions à destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ;

- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

## ↳ **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### ▪ **Exploitations agricoles ou forestières :**

- Les réhabilitations, extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes à destination « Exploitation agricole ou forestière » sont autorisées :
  - Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total ;
- Dès lors qu'ils sont complémentaires à l'activité agricole ou forestière sont autorisées :
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions existantes de type chambres d'hôtes, salle de réception, ferme auberge ;
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions nécessaires à la vente directe de produits à la ferme ;
  - Le camping à la ferme.

190

### ▪ **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagement et constructions nouvelles à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées uniquement pour :
  - La, sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (conditions cumulatives) :
    - A condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
    - Dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'unité foncière.

Ces conditions ne s'appliquent pas pour les châteaux d'eau, antennes, transformateurs, etc.
- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

### ▪ **Autres destinations**

- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers à condition d'être nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés ;
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation et/ou à la fréquentation du public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « logement », sont autorisées à condition (conditions cumulatives) :
  - Que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Dans la limite totale (habitation, annexes, piscines...) de 50% d'emprise au sol de la surface de la parcelle ;

- Pour l'extension des constructions existantes :
  - De moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher existante avant travaux, à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante ;
  - De 100 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite totale (construction existante + extension) de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Pour les annexes des constructions existantes (conditions cumulatives) :
  - D'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal ;
  - De ne pas occasionner la création de nouveau logement ;
  - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUi sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement ;
  - Pour les piscines, la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m<sup>2</sup> (cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles).
- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition :
  - D'être en toiture d'un bâtiment ;
  - Au sol si l'emprise de l'opération s'appuie pour plus de la moitié de sa surface sur un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL, d'une friche industrielle, d'une ancienne décharge à ciel ouvert, d'une ancienne carrière.
- Les changements de destination sous réserve (conditions cumulatives) :
  - D'être désignées sur le Document Graphique du Règlement ;
  - D'opérer un changement de destination au profit de l'une des sous-destinations mentionnée dans la « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe ;
  - De ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou pastorale sur l'unité foncière ;
  - De s'adapter au site et à son environnement ;
  - De ne pas créer plus de deux logements utilisés à titre d'habitat permanent.
  - Dans le respect des règles définies dans le document « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ➤ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ↪ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

192

#### A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques

##### ▪ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

##### ▪ Autres constructions :

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

#### B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

##### ▪ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

##### ▪ Autres constructions :

- Hors annexes et extensions d'une construction existante lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U ou une zone AU, tout point d'une construction nouvelle, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 20 mètres ;
- Dans les autres cas d'implantation, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

#### C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

##### ▪ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.



### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ▪ **Cas particuliers**

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale...
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques et à au moins 1,50 mètres des limites séparatives. Cette distance est mesurée à partir de la limite extérieure du bassin.

### ▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

## ↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

**B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

**C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

Les extensions et annexes des constructions existantes à destination autorisées devront respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes notamment afin de permettre une intégration et des raccordements harmonieux avec le tissu urbain existant.

194

**Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

**A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

**B- Façades et toitures****▪ Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

**▪ Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

**▪ Toitures :**

Lorsque le projet prévoit la construction d'une toiture en pente dotée d'une couverture en tuile, l'homogénéité avec les pentes des toitures mitoyennes ou avoisinantes doit être recherchée et pourra être imposée pour des motifs tenant à la bonne intégration du projet dans son environnement existant et/ou projeté. Cette disposition s'applique également en cas d'extension d'une construction existante.

Pour les toitures en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal) la pente sera comprise entre 30 et 35%.

D'autres types de toitures, d'écriture contemporaine (toitures terrasses, bacs acier, zincs, ...) pourront être autorisées si la qualité architecturale le justifie.

**▪ Dans tous les cas :****Matériaux et couleurs :**

Matériaux :

- Dans les secteurs marqués par l'architecture traditionnelle du pays albigeois, caractérisée notamment par la mise en œuvre de brique et de tuile en terre cuite :
  - Des prescriptions particulières pourront être imposées pour l'utilisation de ces matériaux afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre bâti environnant ;
  - La couleur de la tuile mise en œuvre sera à dominante rouge et en terre cuite sauf en cas d'extension d'une construction existante ou d'une annexe. ;

Cette disposition ne s'oppose pas au choix de matériaux plus contemporains si la qualité du projet et les références architecturales permettent une bonne intégration de la construction dans son environnement ;

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

#### Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

#### **Pignons ou « demi pignon » aveugles :**

Ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales tout en recherchant à limiter leur impact sur le tissu urbain ou paysager.

#### **Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

### **C- Traitement des limites de propriété**

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRI.

#### ▪ **Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet ;

#### ▪ **Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,80 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

#### ▪ **Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

#### ▪ **Dispositions particulières :**

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;

- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

197

## **➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



# SOUS PARTIE 8 : LES ZONES NATURELLES (N)

## TITRE 1 : LA ZONE NATURELLE « GENERALE » NG

Présentation de la zone : « La zone Ng constitue le socle de la zone naturelle sur lequel s'appuient les autres zones à visées spécifiques ».  
(Extrait du rapport de présentation).

199

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».

### ➤ **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### ↳ **Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitation » ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

##### ↳ **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

###### ▪ **Exploitations agricoles ou forestières :**

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et constructions nouvelles destinés à :
  - L'exploitation agricole ou forestière ;
  - Au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).

- Les nouvelles constructions à destination « habitation », sous-destination « logement » à condition (conditions cumulatives) :
  - D'être nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, forestière ou pastorale ;
  - D'être située à proximité des bâtiments d'exploitation ;
- Dès lors qu'ils sont complémentaires à l'activité agricole ou forestière :
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions de type chambres d'hôtes, salle de réception, ferme auberge ;
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions nécessaires à la vente directe de produits à la ferme ;
  - Le camping à la ferme.

#### ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagement et constructions nouvelles à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (conditions cumulatives) :
  - A condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
  - Dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'unité foncière.

Ces conditions ne s'appliquent pas pour les châteaux d'eau, antennes, transformateurs, etc.

- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

#### ▪ Autres destinations :

- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers à condition d'être nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés ;
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation et/ou à la fréquentation du public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « Logement », à condition (conditions cumulatives) :
  - Que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Pour l'extension des constructions à usage d'habitation :
    - De moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher existante avant travaux, à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante ;
    - De 100 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite totale (construction existante + extension) de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Pour les annexes (conditions cumulatives) :
    - D'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal ;
    - De ne pas occasionner la création de nouveau logement ;



- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUi sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement ;
  - Pour les piscines, la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m<sup>2</sup> (cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles).
- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition :
- D'être en toiture d'un bâtiment ;
  - Au sol si l'emprise de l'opération s'appuie pour plus de la moitié de sa surface sur un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle, d'une ancienne décharge à ciel ouvert, d'une ancienne carrière.
- Les changements de destination sous réserve (conditions cumulatives) :
- D'être désignées sur le Document Graphique du Règlement ;
  - D'opérer un changement de destination au profit de l'une des sous-destinations mentionnée dans la « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe ;
  - De ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou pastorale sur l'unité foncière ;
  - De s'adapter au site et à son environnement ;
  - De ne pas créer plus de deux logements utilisés à titre d'habitat permanent ;
  - Dans le respect des règles définies dans le document « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe.

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ➔ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

### ↪ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

#### ▪ **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises existantes ou projetées ainsi que des emplacements réservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

202

### **B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

#### ▪ **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

#### ▪ **Autres constructions :**

- Hors annexes et extensions d'une construction existante, lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U ou une zone AU, tout point d'une construction nouvelle, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 20 mètres ;
- Dans les autres cas d'implantation, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

#### ▪ **Constructions existantes**

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

#### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ▪ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation.

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques d'irrigation.

### ▪ Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

## ↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### A- Hauteur

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### ▪ Constructions à destination d'habitation

La hauteur autorisée est fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

#### ▪ Autres constructions

Non réglementé.

### B- Emprise bâtie

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ▪ Hauteurs différentes

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'implante sur une parcelle bâtie où existe une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement. La hauteur maximum de la construction nouvelle peut alors atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

### ▪ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie n'est pas réglementée.

204

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### A- Principes généraux

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### B- Façades et toitures

#### ▪ Pour toutes les constructions :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### ▪ Annexes :

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

#### ▪ Dans tous les cas :

#### Matériaux et couleurs :

Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

#### Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

#### **Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

#### **Les dépôts de plein air :**

- Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

### **C- Traitement des limites de propriété**

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

#### **▪ Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;

- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

▪ **Clôtures liées aux constructions à destination « Habitation » :**

**Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,8 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

**Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

▪ **Clôtures liées aux constructions répondant aux autres destinations :**

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas non plus constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

▪ **Dispositions particulières :**

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

207

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **➤ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



## **TITRE 2 : LA ZONE NATURELLE « STRICTE » Ns**

Présentation de la zone : « La zone Ns, dite Naturelle Stricte, identifie des secteurs où, sauf exceptions mentionnées, les constructions nouvelles sont par principe proscrites. La zone Ns est le socle premier (mais non unique) de la Trame Verte et Bleue ».

(Extrait du rapport de présentation).

208

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».

### **➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou les changements de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitation » ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

##### **↪ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

###### **▪ Exploitations agricoles ou forestières :**

- Les réhabilitations, extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de création de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi ;



- Dès lors qu'ils sont complémentaires à l'activité agricole ou forestière :
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions existantes de type chambres d'hôtes, salle de réception, ferme auberge ;
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions nécessaires à la vente directe de produits à la ferme ;
  - Le camping à la ferme.

#### ■ Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagement et constructions nouvelles à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (conditions cumulatives) :
  - A condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
  - Dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'unité foncière.

Ces conditions ne s'appliquent pas pour les châteaux d'eau, antennes, transformateurs, etc.

- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

#### ■ Autres destinations

- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers à condition d'être nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés ;
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation et/ou à la fréquentation du public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « Logement » à condition (conditions cumulatives) :
  - Que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Pour l'extension des constructions à usage d'habitation :
    - De moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher existante avant travaux, à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante ;
    - De 100 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite totale (construction existante + extension) de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Pour les annexes (conditions cumulatives) :
    - D'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal ;
    - De ne pas occasionner la création de nouveau logement ;
    - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUi sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement ;
    - Pour les piscines, la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m<sup>2</sup> (cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles).

- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être su un bâtiment.
- Les changements de destination sous réserve (conditions cumulatives) :
  - D'être désignées sur le Document Graphique du Règlement ;
  - D'opérer un changement de destination au profit de l'une des sous-destinations mentionnée dans la « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe ;
  - De ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou pastorale sur l'unité foncière ;
  - De s'adapter au site et à son environnement ;
  - De ne pas créer plus de deux logements utilisés à titre d'habitat permanent.
  - Dans le respect des règles définies dans le document « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe.

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ➔ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

### ↪ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

##### ▪ **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

##### ▪ **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises existantes ou projetées ainsi que des emplacements réservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

## B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

### ▪ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

### ▪ Autres destinations :

- Hors annexes et extensions d'une construction existante lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U ou une zone AU, tout point d'une construction nouvelle, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 20 mètres ;
- Dans les autres cas d'implantation, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

211

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ▪ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

### ▪ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ▪ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques d'irrigation.

### ▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

212

## ↳ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### ▪ **Constructions existantes à destination d'habitation**

La hauteur autorisée est fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

#### ▪ **Autres constructions**

Non réglementé.

### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

#### ▪ **Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'implante sur une parcelle bâtie où existe une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement. La hauteur maximum de la construction nouvelle peut alors atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

#### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie n'est pas réglementée.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

**Rappel :** Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

**Objectif de qualité architecturale :** Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### **▪ Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### **▪ Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

#### **▪ Dans tous les cas :**

##### **Matériaux et couleurs :**

###### **Matériaux :**

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

###### **Couleurs :**

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

##### **Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;

- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

#### **Les dépôts de plein air :**

- Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

### **C- Traitement des limites de propriété**

**Rappel :** La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

#### **■ Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

#### **■ Clôtures liées aux constructions à destination « Habitation » :**

##### **Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,8 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :



- D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
- D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

### **Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

215

### **Clôtures liées aux constructions répondant aux autres destinations :**

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas non plus constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

### **Dispositions particulières :**

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **⇒ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



## **TITRE 3 : LA ZONE NATURELLE « CARRIERES » Nc**

Présentation de la zone : « La zone Nc regroupe les secteurs naturels faisant l'objet d'une activité d'extraction de matériaux de type carrière et les sites de dépôt et de traitement de gravats et de matériaux ».

(Extrait du rapport de présentation).

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».

217

### ➤ **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou les changements de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitation » ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

##### **↪ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

###### **▪ Constructions à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » :**

- Les constructions nouvelles, extensions, modifications, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » sont autorisées uniquement pour :
  - Les sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt » à condition de constituer :

- Une exploitation extractive de gravières ou de sablière ou d'argile ;
- Une activité de traitement, de stockage et de valorisation des matériaux.

#### ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagement et constructions nouvelles à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées uniquement pour :
  - La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage.

Ces conditions ne s'appliquent pas pour les châteaux d'eau.

- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

#### ▪ Autres destinations

- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers à condition d'être nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés ;
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation et/ou à la fréquentation du public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
- Les constructions nouvelles et annexes relevant de la destination « Habitation » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « logement » à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition :
  - D'être en toiture d'un bâtiment ;
  - Au sol si l'emprise de l'opération s'appuie pour plus de la moitié de sa surface sur un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle, d'une ancienne décharge à ciel ouvert, d'une ancienne carrière.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ➤ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ↪ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

##### A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques

###### ▪ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

###### ▪ Autres constructions :

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises existantes ou projetées ainsi que des emplacements réservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

##### B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

###### ▪ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

###### ▪ Autres destinations :

- Lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U ou une zone AU, tout point d'une construction nouvelle, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 20 mètres ;
- Dans les autres cas d'implantation, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

##### C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

###### ▪ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ▪ **Cas particuliers**

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;

### ▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

## ↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

- **Constructions à destination d'habitation**

La hauteur autorisée est fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- **Autres constructions**

Non réglementé.

## **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

221

## **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

- **Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'implante sur une parcelle bâtie où existe une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement. La hauteur maximum de la construction nouvelle peut alors atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

- **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie n'est pas réglementée.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

- **Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

▪ **Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

▪ **Dans tous les cas :**

**Matériaux et couleurs :**

Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

**Les dépôts de plein air :**

- Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

## C- Traitement des limites de propriété

**Rappel :** La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRI.

### ■ Principes généraux :

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

### ■ Clôtures liées aux constructions à destination « Habitation » :

#### **Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,8 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

#### **Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

### ■ Clôtures liées aux constructions répondant aux autres destinations :

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas non plus constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

### ■ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;



- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



## **TITRE 4 : LA ZONE NATURELLE « ENERGIES RENOUVELABLES » NE**

Présentation de la zone : « La zone Ne correspond aux espaces naturels sur lesquels l'implantation de site de production d'énergie photovoltaïque est autorisée. ».

(Extrait du rapport de présentation).



Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».

### **➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou les changements de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitation » ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

##### **↪ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

###### **▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagement et constructions nouvelles à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées uniquement pour :

- La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
  - Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.
  - Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque.
- **Autres destinations**
- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers à condition d'être nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés ;
  - Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation et/ou à la fréquentation du public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ➔ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

### ↳ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### A- Recul des constructions

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

- **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises existantes ou projetées ainsi que des emplacements réservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

## B- Retrait des constructions

### ▪ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

### ▪ Autres constructions :

- Hors annexes et extensions d'une construction existante lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U ou une zone AU, tout point d'une construction nouvelle, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 20 mètres ;
- Dans les autres cas d'implantation, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définies dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

227

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ▪ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

### ▪ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ▪ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques d'irrigation.

### ■ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

228

### ↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### ↪ **Paragraphe 3 : Implantations différentes et possibilités d'adaptation**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

## B- Façades et toitures

### ▪ Pour toutes les constructions :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

229

### ▪ Annexes :

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

### ▪ Dans tous les cas :

#### **Matériaux et couleurs :**

##### Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

##### Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

#### **Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

**Les dépôts de plein air :**

- Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

**C- Traitement des limites de propriété**

230

**Rappel :** La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

**▪ Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

**▪ Clôtures liées aux constructions à destination « Habitation » :****Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,8 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

**Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

**▪ Clôtures liées aux constructions répondant aux autres destinations :**

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas non plus constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

231

### D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

## Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



## **TITRE 5 : LA ZONE NATURELLE « LOISIRS » NL**

Présentation de la zone : « La zone Nl permet d'isoler les secteurs où une vocation de loisirs plus affirmée est constatée ou souhaitée, ainsi que les espaces dédiés aux jardins collectifs/partagés, en y attachant un règlement adapté. ».

(Extrait du rapport de présentation).

232

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».

### **➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou les changements de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitation » ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

##### **↪ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

###### **▪ Exploitations agricoles ou forestières :**

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et constructions nouvelles destinés à l'exploitation agricole, au maraîchage, ou forestière dans la limite de création de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi ;
- Dès lors qu'ils sont complémentaires à l'activité agricole ou forestière :



- La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions de type chambres d'hôtes, salle de réception, ferme auberge ;
- La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions nécessaires à la vente directe de produits à la ferme ;
- Le camping à la ferme.

#### ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagement et constructions nouvelles à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisées uniquement pour :
  - La sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (conditions cumulatives) :
    - A condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
    - Dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'unité foncière.

Ces conditions ne s'appliquent pas pour les châteaux d'eau, antennes, transformateurs, etc.
  - La sous-destination « Equipements sportifs et de loisirs », dans la limite de création de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les nouvelles constructions directement liées à l'exercice des activités propres aux jardins collectifs dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de construction par jardin ;
- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

#### ▪ Autres destinations

- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers à condition d'être nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés ;
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation et/ou à la fréquentation du public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
- Les constructions nouvelles et annexes relevant de la destination « Habitation » sont autorisées pour :
  - La sous-destination « logement » à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « Logement » à condition (conditions cumulatives) :
  - Que celles-ci ne compromettent pas l'activité ou la qualité paysagère du site ;
  - Pour l'extension des constructions à usage d'habitation :
    - De moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher existante avant travaux, à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante ;
    - De 100 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite totale (construction existante + extension) de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Pour les annexes (conditions cumulatives) :
  - D'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal ;
  - De ne pas occasionner la création de nouveau logement ;
  - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUi sont limitées à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement ;
  - Pour les piscines, la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m<sup>2</sup> (cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles).
- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition :
  - D'être en toiture d'un bâtiment ;
  - Au sol si l'emprise de l'opération s'appuie pour plus de la moitié de sa surface sur un site pollué répertorié dans la base de donnée BASOL, d'une friche industrielle, d'une ancienne décharge à ciel ouvert, d'une ancienne carrière.
- Les changements de destination sous réserve (conditions cumulatives) :
  - D'être désignées sur le Document Graphique du Règlement ;
  - D'opérer un changement de destination au profit de l'une des sous-destinations mentionnée dans la « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe ;
  - De ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou pastorale sur l'unité foncière ;
  - De s'adapter au site et à son environnement ;
  - De ne pas créer plus de deux logements utilisés à titre d'habitat permanent.
  - Dans le respect des règles définies dans le document « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe.
- **En secteur NL1 :**
  - Les constructions à destination « Commerce et activité de service » sont autorisées pour :
    - La sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » dans la limite de création de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## ➤ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ↪ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

235

#### A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques

##### ▪ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

##### ▪ Autres constructions :

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises existantes ou projetées ainsi que des emplacements réservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

#### B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

##### ▪ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

##### ▪ Autres constructions :

- Hors annexes et extensions d'une construction existante lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U ou une zone AU, tout point d'une construction nouvelle, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 20 mètres ;
- Dans les autres cas d'implantation, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

#### C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

##### ▪ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ▪ **Cas particuliers**

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;

### ▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

## ↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

- **Constructions existantes à destination d'habitation**

La hauteur autorisée est fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- **Autres constructions**

Non réglementé.

## **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

237

## **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

- **Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'implante sur une parcelle bâtie où existe une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement. La hauteur maximum de la construction nouvelle peut alors atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

- **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie n'est pas réglementée.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

- **Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

▪ **Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

▪ **Dans tous les cas :**

**Matériaux et couleurs :**

Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

**Les dépôts de plein air :**

- Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.



## C- Traitement des limites de propriété

**Rappel :** La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRI.

### ■ Principes généraux :

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

### ■ Clôtures liées aux constructions à destination « Habitation » :

#### **Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,8 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

#### **Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

### ■ Clôtures liées aux constructions répondant aux autres destinations :

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas non plus constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

### ■ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;

- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



## **TITRE 4 : LES « SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES » EN ZONE NATURELLE (NAL1, NAL2, NAL3, NAL4 ET NAL5)**

Présentation de la zone : « La zone Nal regroupe les règles qui s'appliquent aux cinq types de STECAL identifiés au règlement graphique ». (Extrait du rapport de présentation).

241

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».

### **➔ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↳ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 et dans l'annexe réglementaire au DGR « STECAL », les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou les changements de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitation » ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

##### **↳ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

###### **▪ Exploitations agricoles ou forestières :**

- Les réhabilitations, extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 200 m<sup>2</sup>

d'emprise au sol supplémentaire sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi ;

- Dès lors qu'ils sont complémentaires à l'activité agricole ou forestière :
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions de type chambres d'hôtes, salle de réception, ferme auberge ;
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions nécessaires à la vente directe de produits à la ferme ;
  - Le camping à la ferme.

242

#### ■ Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagement et constructions nouvelles à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (conditions cumulatives) :
  - A condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
  - Dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'unité foncière.

Ces conditions ne s'appliquent pas pour les châteaux d'eau, antennes, transformateurs, etc.

- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

#### ■ Autres destinations

- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers uniquement, à condition que (conditions cumulatives) :
  - S'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés ;
  - De s'intégrer dans le paysage.
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation et/ou à la fréquentation du public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être sur un bâtiment ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « Logement » à condition (conditions cumulatives) :
  - Que celles-ci ne compromettent pas l'activité ou la qualité paysagère du site ;
  - Pour l'extension des constructions à usage d'habitation :
    - De moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher existante avant travaux, à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante ;
    - De 100 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite totale (construction existante + extension) de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Pour les annexes (conditions cumulatives) :
    - D'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal ;
    - De ne pas occasionner la création de nouveau logement ;

- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUi sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement ;
  - Pour les piscines, la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m<sup>2</sup> (cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles).
- Les changements de destination sous réserve (conditions cumulatives) :
- D'être désignées sur le Document Graphique du Règlement ;
  - D'opérer un changement de destination au profit de l'une des sous-destinations mentionnée dans la « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe ;
  - De ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou pastorale sur l'unité foncière ;
  - De s'adapter au site et à son environnement ;
  - De ne pas créer plus de deux logements utilisés à titre d'habitat permanent.
  - Dans le respect des règles définies dans le document « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe.
- **Secteurs NaI1 :**
- Les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes ;
- **Secteurs NaI2 :**
- Les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « Habitation », sous-destination « Logement » sont autorisées dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes (conditions cumulatives) :
- Dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes ;
  - A condition de s'intégrer au site et à son environnement.
- **Secteurs NaI3 :**
- Les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « Commerces et activités de services » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes (conditions cumulatives) :
- Dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes ;
  - A condition de s'intégrer au site et à son environnement.
- **Secteurs NaI4 :**
- Les nouvelles constructions à destination « Commerces et activités de services », sous destinations « Hébergement hôtelier et touristique » ou « restauration » dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes (conditions cumulatives) :
    - Dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes ;
    - A condition de s'intégrer au site et à son environnement ;
    - A condition de constituer une construction légère de type cabanes, tipi, yourte et hutte.
- **Secteurs NaI5 :**
- Les nouvelles constructions liées à une activité de centre équestre dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes (conditions cumulatives) :

- Dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes ;
- A condition de s'intégrer au site et à son environnement.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

244

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ⇒ **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

### **↳ Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

- **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

#### **B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

- **Autres constructions :**

Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ■ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

245

### ■ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ■ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;
- Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques d'irrigation.

### ■ Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;

- D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

## ↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Hauteur**

Les hauteurs autorisées sont définies en annexes.

### **B- Emprise bâtie**

L'emprise bâtie autorisée est définie en annexes.

### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

#### ▪ **Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'implante sur une parcelle bâtie où existe une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement. La hauteur maximum de la construction nouvelle peut alors atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

#### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie n'est pas réglementée.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### ▪ **Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la



réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

▪ **Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

▪ **Dans tous les cas :**

**Matériaux et couleurs :**

Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

**Les dépôts de plein air :**

- Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

## C- Traitement des limites de propriété

**Rappel :** La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRI.

### ■ Principes généraux :

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

### ■ Clôtures liées aux constructions à destination « Habitation » :

#### **Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,8 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

#### **Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

### ■ Clôtures liées aux constructions répondant aux autres destinations :

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas non plus constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

### ■ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;



- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



# SOUS PARTIE 9 : LES ZONES AGRICOLES (A)

## TITRE 1 : LA ZONE AGRICOLE « GENERALE » AG

Présentation de la zone : « La zone Ag constitue le socle de la zone agricole sur lequel s'appuient les autres zones à visées spécifiques ».  
(Extrait du rapport de présentation).

251

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».

### ➤ **Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

##### ↳ **Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » sont interdites uniquement pour :
  - La sous-destination « Exploitation forestière ».
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitation » ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

##### ↳ **Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

###### ▪ **Exploitations agricoles :**

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et constructions nouvelles destinés à :

- L'exploitation agricole ;
- Au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).
- Les nouvelles constructions à destination « habitation », sous-destination « logement » à condition (conditions cumulatives) :
  - D'être nécessaires à l'activité principale de production de l'exploitation agricole, ou pastorale ;
  - D'être située à proximité des bâtiments d'exploitation.
- Dès lors qu'ils sont complémentaires à l'activité agricole :
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions existantes de type chambres d'hôtes, salle de réception, ferme auberge ;
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions nécessaires à la vente directe de produits à la ferme ;
  - Le camping à la ferme.

#### ▪ Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagement et constructions nouvelles à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (conditions cumulatives) :
  - A condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
  - Dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'unité foncière.

Ces conditions ne s'appliquent pas pour les châteaux d'eau, antennes, transformateurs, etc.

- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

#### ▪ Autres destinations

- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers à condition d'être nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés ;
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation et/ou à la fréquentation du public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « Logement », à condition (conditions cumulatives) :
  - Que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Pour l'extension des constructions à usage d'habitation :
    - De moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher existante avant travaux, à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante ;
    - De 100 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite totale (construction existante + extension) de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Pour les annexes (conditions cumulatives) :
  - D'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal ;
  - De ne pas occasionner la création de nouveau logement ;
  - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUi sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement ;
  - Pour les piscines, la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m<sup>2</sup> (cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles).
- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition :
  - D'être en toiture d'un bâtiment ;
  - Au sol si l'emprise de l'opération s'appuie pour plus de la moitié de sa surface sur un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle, d'une ancienne décharge à ciel ouvert, d'une ancienne carrière.
- Les changements de destination sous réserve (conditions cumulatives) :
  - D'être désignées sur le Document Graphique du Règlement ;
  - D'opérer un changement de destination au profit de l'une des sous-destinations mentionnée dans la « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe ;
  - De ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou pastorale sur l'unité foncière ;
  - De s'adapter au site et à son environnement ;
  - De ne pas créer plus de deux logements utilisés à titre d'habitat permanent ;
  - Dans le respect des règles définies dans le document « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ➔ **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

### **↪ Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques

### ▪ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

### ▪ Autres constructions :

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises existantes ou projetées ainsi que des emplacements réservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

254

## B- retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

### ▪ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

### ▪ Autres constructions :

- Hors annexes et extensions d'une construction existante lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U ou une zone AU, tout point d'une construction nouvelle, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 20 mètres ;
- Dans les autres cas d'implantation, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ▪ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

### ▪ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

#### ▪ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques d'irrigation.

#### ▪ Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

### ↳ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise** **Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.**

#### **A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

##### ▪ **Constructions à destination d'habitation**

La hauteur autorisée est fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

##### ▪ **Autres constructions**

Non réglementé.

#### **B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.



## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ▪ Hauteurs différentes

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'implante sur une parcelle bâtie où existe une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement. La hauteur maximum de la construction nouvelle peut alors atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

### ▪ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie n'est pas réglementée.

256

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### A- Principes généraux

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### B- Façades et toitures

#### ▪ Pour toutes les constructions :

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### ▪ Annexes :

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

#### ▪ Dans tous les cas :

#### Matériaux et couleurs :

Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

#### Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

#### **Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

#### **Les dépôts de plein air :**

- Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

### **C- Traitement des limites de propriété**

Rappel : La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRi.

#### **▪ Principes généraux :**

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;

- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

▪ **Clôtures liées aux constructions à destination « Habitation » :**

**Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,8 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

**Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

▪ **Clôtures liées aux constructions répondant aux autres destinations :**

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas non plus constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

▪ **Dispositions particulières :**

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;
- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

259

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **TITRE 2 : LA ZONE AGRICOLE « STRICTE » AS**

Présentation de la zone : « La zone As, dite zone Agricole Stricte, identifie des secteurs où, sauf exceptions mentionnées, les constructions nouvelles sont par principe proscrites. La zone As ne traduit pas un potentiel agronomique, elle vise à une meilleure complémentarité entre les espaces urbains et ruraux. ».

(Extrait du rapport de présentation).



Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».

### **➤ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↪ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou les changements de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitation » ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

##### **↪ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

###### **▪ Exploitations agricoles :**

- Les réhabilitations, extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole dans la limite de création de 200 m<sup>2</sup>

d'emprise au sol supplémentaire sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi ;

- Dès lors qu'ils sont complémentaires à l'activité agricole :
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions existantes de type chambres d'hôtes, salle de réception, ferme auberge ;
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions nécessaires à la vente directe de produits à la ferme ;
  - Le camping à la ferme.



#### ■ Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagement et constructions nouvelles à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (conditions cumulatives) :
  - A condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
  - Dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'unité foncière.

Ces conditions ne s'appliquent pas pour les châteaux d'eau, antennes, transformateurs, etc.

- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

#### ■ Autres destinations

- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers à condition d'être nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés ;
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation et/ou à la fréquentation du public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « Logement » à condition (conditions cumulatives) :
  - Que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - Pour l'extension des constructions à usage d'habitation :
    - De moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher existante avant travaux, à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante ;
    - De 100 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite totale (construction existante + extension) de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Pour les annexes (conditions cumulatives) :
    - D'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal ;
    - De ne pas occasionner la création de nouveau logement ;
    - Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUi sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement ;

- Pour les piscines, la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m<sup>2</sup> (cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles).
- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être sur un bâtiment.
- Les changements de destination sous réserve (conditions cumulatives) :
  - D'être désignées sur le Document Graphique du Règlement ;
  - D'opérer un changement de destination au profit de l'une des sous-destinations mentionnée dans la « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe ;
  - De ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou pastorale sur l'unité foncière ;
  - De s'adapter au site et à son environnement ;
  - De ne pas créer plus de deux logements utilisés à titre d'habitat permanent.
  - Dans le respect des règles définies dans le document « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe.

## Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ⇒ Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

### ↪ Paragraphe 1 : Implantation des constructions

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

- **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ou emprises existantes ou projetées ainsi que des emplacements réservés.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

## B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives

### ▪ Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Non réglementé.

### ▪ Autres destinations :

- Hors annexes et extensions d'une construction existante lorsqu'une des limites séparatives du terrain est bordée par une zone U ou une zone AU, tout point d'une construction nouvelle, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à 20 mètres ;
- Dans les autres cas d'implantation, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

263

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ▪ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

### ▪ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ▪ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout



aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques d'irrigation.

▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

264

↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

**A- Hauteur**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

▪ **Constructions existantes à destination d'habitation**

La hauteur autorisée est fixée à 7 m maximum, soit R+1, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

▪ **Autres constructions**

Non réglementé.

**B- Emprise bâtie**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

**C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

▪ **Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'implante sur une parcelle bâtie où existe une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement. La hauteur maximum de la construction nouvelle peut alors atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie n'est pas réglementée.

### ▪ **Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant**

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;
  - D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

### ↳ **Paragraphe 3 : Implantations différentes et possibilités d'adaptation**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### ▪ **Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

▪ **Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

▪ **Dans tous les cas :**

**Matériaux et couleurs :**

Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

**Les dépôts de plein air :**

- Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

## C- Traitement des limites de propriété

**Rappel :** La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRI.

### ▪ Principes généraux :

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

### ▪ Clôtures liées aux constructions à destination « Habitation » :

#### **Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,8 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

#### **Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

### ▪ Clôtures liées aux constructions répondant aux autres destinations :

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas non plus constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

### ▪ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;

- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **TITRE 4 : LES « SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES » EN ZONE AGRICOLE (AAL1, AAL2, AAL3 ET AAL4)**

Présentation de la zone : « La zone Aal regroupe les règles qui s'appliquent aux quatre types de STECAL identifiés au règlement graphique ».  
(Extrait du rapport de présentation).

269

Rappel :

- Les « dispositions générales s'appliquent » ;
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les « présentes dispositions spécifiques ».

### **➔ Chapitre 1 : Affectation des sols et destinations des constructions**

#### **Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### **↳ Paragraphe 1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

Exception faite des cas prévus au paragraphe 2 et dans l'annexe réglementaire au DGR « STECAL », les occupations et utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions nouvelles, ou les changements de destination, à destination « Exploitation agricole et forestière » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Commerce et activité de service » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- Les constructions nouvelles, ou le changement de destination, à destination « Habitation » ;
- Le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitats légers de loisirs isolés (mobil-home notamment).

##### **↳ Paragraphe 2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

###### **▪ Exploitations agricoles :**

- Les réhabilitations, extensions, surélévations et aménagements des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole ou forestière dans la limite de 200 m<sup>2</sup>

d'emprise au sol supplémentaire sur l'unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi ;

- Dès lors qu'ils sont complémentaires à l'activité agricole ou forestière :
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions de type chambres d'hôtes, salle de réception, ferme auberge ;
  - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions nécessaires à la vente directe de produits à la ferme ;
  - Le camping à la ferme.

270

#### ■ Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Les réhabilitations, extensions, surélévations, aménagement et constructions nouvelles à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (conditions cumulatives) :
  - A condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
  - Dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'unité foncière.

Ces conditions ne s'appliquent pas pour les châteaux d'eau, antennes, transformateurs, etc.

- Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, à leur valorisation écologique et/ou pédagogique (accueil et information du public, postes d'observation de la faune, aires de stationnement nécessaires à ces activités...) et le changement de destination de constructions existantes vers cette destination.

#### ■ Autres destinations

- Les affouillements et les exhaussements du sol ainsi que les dépôts divers uniquement, à condition que (conditions cumulatives) :
  - S'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisés ;
  - De s'intégrer dans le paysage.
- Les aires de stationnement des véhicules indispensables à l'exploitation et/ou à la fréquentation du public à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage ;
- Les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque à condition d'être sur un bâtiment ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes à destination « Habitation », sous-destination « Logement » à condition (conditions cumulatives) :
  - Que celles-ci ne compromettent pas l'activité ou la qualité paysagère du site ;
  - Pour l'extension des constructions à usage d'habitation :
    - De moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher existante avant travaux, à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante ;
    - De 100 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher existante avant travaux à la date d'approbation du PLUi : l'extension est limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite totale (construction existante + extension) de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Pour les annexes (conditions cumulatives) :
    - D'être implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal ;
    - De ne pas occasionner la création de nouveau logement ;



- Les surfaces totales d'annexes à l'habitation créées à compter de la date d'approbation du PLUi sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement ;
  - Pour les piscines, la surface du bassin (hors margelles et terrasses) est limitée à 60 m<sup>2</sup> (cette disposition ne s'applique pas aux piscines naturelles).
- Les changements de destination sous réserve (conditions cumulatives) :
- D'être désignées sur le Document Graphique du Règlement ;
  - D'opérer un changement de destination au profit de l'une des sous-destinations mentionnée dans la « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe ;
  - De ne pas compromettre l'activité agricole, forestière ou pastorale sur l'unité foncière ;
  - De s'adapter au site et à son environnement ;
  - De ne pas créer plus de deux logements utilisés à titre d'habitat permanent.
  - Dans le respect des règles définies dans le document « liste du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination » joint en annexe.

#### ■ Secteurs Aal1 :

Les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes ;

#### ■ Secteurs Aal2 :

Les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « habitation », sous-destination « logement » dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes (conditions cumulatives) :

- Dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes ;
- A condition de s'intégrer au site et à son environnement.

#### ■ Secteurs Aal3 :

Les extensions, les changements de destination et les nouvelles constructions à destination « Commerces et activités de services » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes (conditions cumulatives) :

- Dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes ;
- A condition de s'intégrer au site et à son environnement.

#### ■ Secteurs Aal4 :

- Les nouvelles constructions à destination « Commerces et activités de services », sous destinations « Hébergement hôtelier et touristique » ou « restauration » dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes (conditions cumulatives) :

- Dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes ;
- A condition de s'intégrer au site et à son environnement ;
- A condition de constituer une construction légère de type cabanes, tipi, yourte et hutte.

#### ■ Secteurs Aal5 :

- Les nouvelles constructions liées à une activité de centre équestre dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes (conditions cumulatives) :

- Dans le respect des règles de constructibilité définies en annexes ;
- A condition de s'intégrer au site et à son environnement.

## **Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **Section 3 : Conditions de réalisation des aires de stationnement**

272

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

# ⇒ **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

### **↳ Paragraphe 1 : Implantation des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

#### **A- Recul des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

- **Autres constructions :**

Hors recul défini au document graphique les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique ;
- D'emplacement réservé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques des ouvrages.

#### **B- Retrait des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Non réglementé.

- **Autres constructions :**

Tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis dans les dispositions communes, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

## C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation

### ■ Constructions existantes

- Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que celui-ci ne représente pas de risque pour la circulation (parcelles d'angle notamment) ;
- Des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

273

### ■ Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dès lors que la construction répond à la destination « Équipement public d'intérêt collectif ou de service public » toute construction pourra être implantée soit à l'alignement, soit en recul de la limite :

- Des voies ou emprises existantes ou projetées ;
- D'emplacement réservé.

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages.

Toute construction répondant à cette destination pourra également être implantée soit sur, soit en retrait des limites séparatives.

### ■ Cas particuliers

- Les reculs et retraits sont non réglementés pour les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... ;
- De part et d'autre des ruisseaux et fossés mères reportés dans les annexes sanitaires, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 10 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement, sauf disposition contraire du plan de prévention des risques inondation ;

Cette disposition ne s'applique pas aux installations techniques d'irrigation.

### ■ Prise en compte du contexte urbain, patrimonial et paysager environnant

Par rapport aux emprises publiques et/ou aux limites séparatives et/ou par rapport aux constructions non contiguës sur une même unité foncière, des implantations différentes de celles définies peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager ;
- Pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade trop important ;
- Pour traiter de façon spécifique les angles d'ilots ;
- Pour mettre en valeur un élément bâti, ou ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection ;
- Afin d'assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement :
  - D'un élément ou d'un espace végétal de qualité et structurant le paysage ;

- D'un espace vert plus ordinaire mais qui participe à la formation d'un cœur d'îlot vert impliquant des unités foncières différentes.

## ↪ **Paragraphe 2 : Les règles graphiques définissant la hauteur et l'emprise bâtie autorisées dans la zone**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Hauteur**

Les hauteurs autorisées sont définies en annexes.

### **B- Emprise bâtie**

L'emprise bâtie autorisée est définie en annexes.

### **C- Dispositions particulières et possibilités d'adaptation**

#### ▪ **Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'implante sur une parcelle bâtie où existe une construction régulièrement édifiée dont les hauteurs sont supérieures au règlement. La hauteur maximum de la construction nouvelle peut alors atteindre ces hauteurs sans les dépasser.

#### ▪ **Constructions, équipements d'intérêt collectif et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Dès lors que la construction répond à cette destination l'emprise bâtie n'est pas réglementée.

## **Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

### **A- Principes généraux**

Objectif de qualité architecturale : Le projet doit rechercher l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, sans exclure une certaine diversité architecturale, soit en tenant compte des références architecturales présentes sur le territoire, soit en introduisant de nouvelles expressions architecturales adaptées.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Le projet doit prendre en considération les caractéristiques et sensibilités urbaines, architecturales et paysagères de son environnement.

Le projet sera étudié de manière à présenter une insertion qualitative de toutes ses composantes (construction principale, annexes, clôtures, murs de soutènement, accès, traitement paysager...)

### **B- Façades et toitures**

#### ▪ **Pour toutes les constructions :**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la

réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

▪ **Annexes :**

Elles doivent être réalisées en harmonie et avec le même soin que la construction principale.

▪ **Dans tous les cas :**

**Matériaux et couleurs :**

Matériaux :

- Enduits, parements extérieurs : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Couleurs :

Le projet doit indiquer la palette de couleur envisagée qui doit être étudiée en fonction du site d'implantation et des constructions avoisinantes. Le pétitionnaire pourra se référer aux palettes ou chartes de couleurs communales lorsqu'elles existent.

**Insertion des éléments techniques et des aires de présentation des ordures ménagères :**

- Les locaux, ouvrages ou installations techniques et les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, capteurs solaires, éoliennes, ... doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble ;
- Les locaux et installations techniques destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) doivent être intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions ;
- L'implantation d'ouvrages sur les constructions tels que : les appareils de climatisation, antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être faite de manière à être le moins visible possible depuis l'espace public. Un dispositif de climatisation visible depuis l'espace public devra être dissimulé par un cache esthétique en harmonie avec la façade sur lequel il est apposé ;
- Dans les secteurs dans lesquels la préservation et la mise en valeur du patrimoine ou de l'architecture sont identifiées, les appareils de climatisation devront être placés de manière à être le moins visible possible depuis la voie publique ;
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques isolés devront s'intégrer au mieux dans le site, dans les constructions ou les clôtures de la façon la plus harmonieuse possible ;
- Les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi que les aires de présentation de ces containers devront s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

**Les dépôts de plein air :**

- Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.
- En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

## C- Traitement des limites de propriété

**Rappel :** La réglementation en vigueur permet à toute personne de délimiter son terrain en installant une clôture dans le respect des règles édictées en suivant. Il s'agit d'un droit et non pas d'une obligation rien n'imposant aux propriétaires de clôturer leurs parcelles.

Dans les zones soumises au risque inondation figurant au règlement graphique et en annexe du PLUi, les clôtures devront se conformer aux prescriptions techniques du PPRI.

### ■ Principes généraux :

- La hauteur se mesure par rapport au trottoir, et en l'absence de trottoir par rapport à l'emprise publique ;
- Elles doivent, par leurs dimensions et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes, et être en harmonie avec eux ;
- Dans les cas de murs pleins et murets ceux-ci devront être enduits et colorés en harmonie avec la construction principale, et une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet.

### ■ Clôtures liées aux constructions à destination « Habitation » :

#### **Clôtures sur rue ou sur emprise publique :**

- La hauteur maximale des clôtures sur rue ou sur emprise publique sera de 1,8 m ;
- Les clôtures sur rue ou emprise publique pourront être constituées soit :
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m., muret éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale ;
  - D'un dispositif à claire-voie et/ou doublé d'une haie végétale.

Toutefois pour tenir compte de la nature de l'activité ou dans l'objectif de masquer des éléments techniques indispensables, d'autres types de clôtures, notamment les murs pleins, pourront être autorisés, toujours dans la limite de 2 m de hauteur maximale, hors motifs liés à la sécurité des bâtiments publics.

#### **Clôtures sur limites séparatives :**

- La hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives sera de 1,80 m ;
- D'autres types de clôtures seront autorisés pour les équipements ayant une réglementation spécifique ou si des impératifs de sécurité l'exigent.

### ■ Clôtures liées aux constructions répondant aux autres destinations :

Les clôtures seront à dominante végétale et ne doivent pas constituer une rupture avec le paysage environnant. Elles ne doivent pas non plus constituer un obstacle aux échanges faunistiques et devront privilégier les compositions végétales afin de permettre la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

### ■ Dispositions particulières :

- Des adaptations aux principes généraux peuvent être admises pour tenir compte :
  - De la topographie du sol ;
  - Pour des raisons impératives de sécurité ;
  - Pour marquer les entrées ou dissimuler des éléments techniques indispensables (transformateurs, aires de conteneurs...).
- De part une configuration spécifique d'un terrain, un traitement paysager pourra être demandé pour des murs de soutènement particuliers ;

- Pour les Equipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics ou pour les installations classées, des hauteurs différentes pourront être admises afin de tenir compte d'impératifs liés à la sécurité, sont autorisées ;
- Des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc. ...) pourront être imposés le long des axes de circulations :
  - Pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine ;
  - Pour favoriser la sécurité et/ou la fluidité de la circulation ;
  - Sur les parcelles d'angle au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures pourront être exigées afin de préserver la visibilité.
- En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **D- Devantures commerciales, vitrines, enseignes et pré-enseignes**

- Les devantures et les vitrines commerciales doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble de la façade et prendre en compte la typologie de l'immeuble ;
- Les enseignes et pré-enseignes doivent être implantées en fonction de la composition de la façade et de la devanture et ne doivent pas être posées sur des éléments décoratifs.

### **Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.

## **➔ Chapitre 3 : Desserte par les réseaux et services urbains**

Rappel : Les dispositions communes s'appliquent.





**Partie 4 :**  
**Annexes au**  
**règlement écrit**



# Partie 4 : Annexes au règlement écrit

## ANNEXE 1 : LEXIQUE

### ACCES :

L'accès, pour les véhicules motorisés, est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### ACROTERE :

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

### ALIGNEMENT :

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée. Dans le présent règlement, sauf disposition contraire, le terme d'alignement est employé pour désigner indifféremment :

- La limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- La limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future
- La limite d'un emplacement réservé figurant au règlement graphique, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie

### ANNEXE (BATIMENT ANNEXE) :

Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale dont elle est un accessoire et non une extension et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- Etre affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local, poubelles, atelier non professionnel, etc. ;
- Etre non attenante à la construction principale ;
- Etre d'une importance très nettement inférieure à celle des bâtiments principaux.

### ATTIQUE :

Un niveau en attique correspond au niveau, ou aux niveaux, supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

282

### BÂTIMENT :

Volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc... y compris les parties en sous-sols.

### CLAIRE-VOIE (A) :

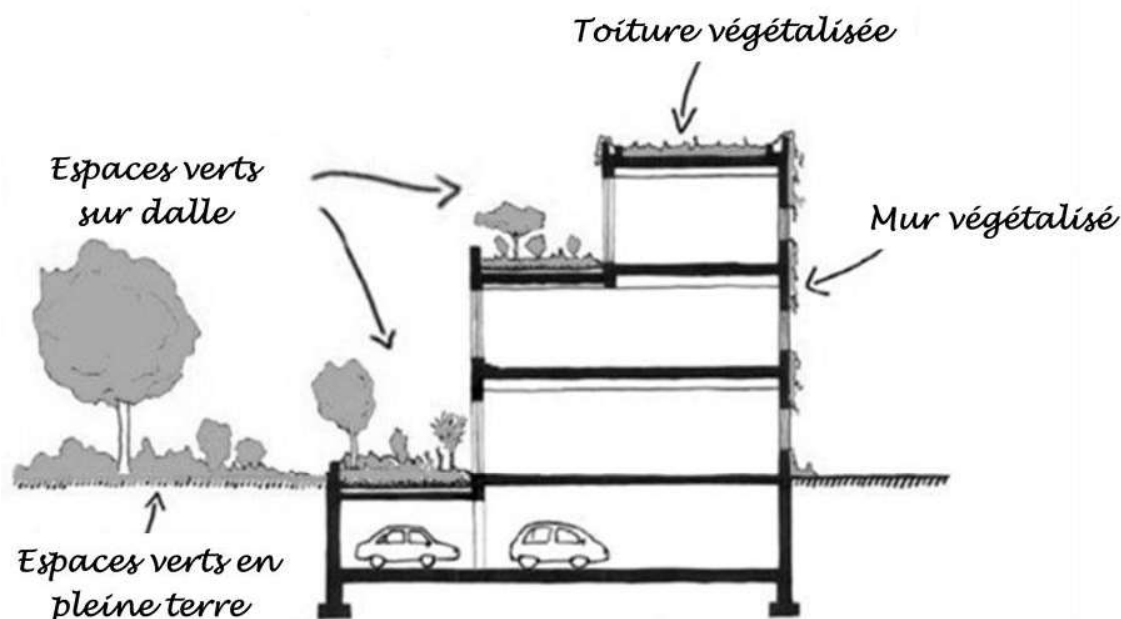
Se dit d'une clôture ou d'un garde-corps constitué d'au moins 50% de vide

### CLOTURE :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur des limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace), etc.

### COEFFICIENT D'ESPACE VERT :

Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts réalisés, un coefficient est appliqué pour le calcul du pourcentage des espaces disponibles fixés par les dispositions communes et les étiquettes de zone (règlement graphique).



Les coefficients de pondérations affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul des surfaces complémentaires sont :

- Espaces verts en pleine terre : coefficient 1 ;
- Espaces verts sur dalle : coefficient 0,4 ;
- Toiture végétalisée, Mur végétalisé et parking végétalisé : coefficient 0,2.

Les espaces verts sur dalle rentreront dans le calcul du coefficient d'espace vert à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 0,50 mètre.

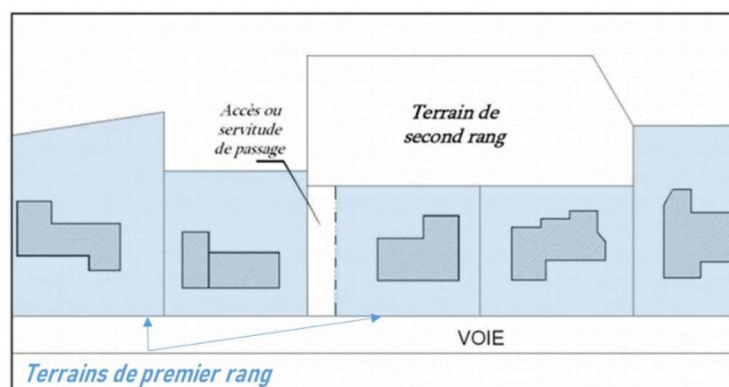
Les parkings végétalisés quant à eux doivent être réalisés grâce à un revêtement perméable pour rentrer dans le calcul présenté.

## **CONSTRUCTION**

Englobe non seulement les bâtiments, mais tout type d'ouvrage "construit" : (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle surélevée, les annexes couvertes liées à l'élimination des déchets et aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères, etc.) y compris les parties en sous-sols.

## **CONSTRUCTION DE PREMIER ET DE SECOND RANG**

Dans le cadre des règles émises concernant l'implantation des constructions il est parfois fait référence à la notion de « construction de premier rang ». Le terrain d'assiette de ces constructions partage alors une limite avec une voie ouverte à la circulation excluant ainsi les accès par un passage (terrain en drapeau). Dans ce cas les constructions existantes ou à venir sont considérées comme des « constructions de second rang et ne sont donc pas visées par l'application de la règle émise.



## **DISPOSITIFS D'ÉMISSION / RÉCEPTION NUMÉRIQUE :**

Antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile... ainsi que leurs armoires techniques.

## **ELEMENTS ARCHITECTURAUX :**

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement... mais ne créant pas de surface de plancher.

## **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol au sens du Code de l'Urbanisme (R.420-1) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels

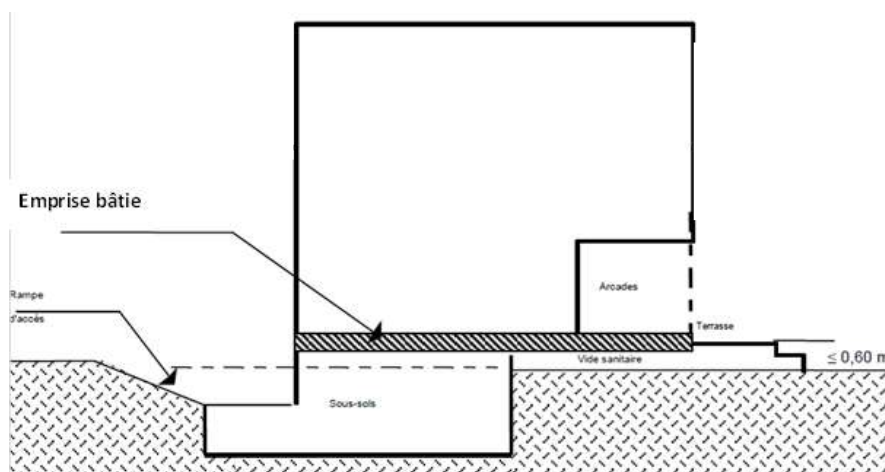
que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **EMPRISE BATIE :**

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme. L'emprise bâtie correspond à l'emprise au sol dont sont déduits les éléments suivants :

- Les dispositifs d'accessibilité des PMR (rampes, ascenseurs...).
- Les piscines non couvertes ;

284



NB : L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou à la surface de la bande d'implantation, soit par une surface max.

### **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

### **ENSEIGNE ET PRE-ENSEIGNE :**

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce.

Constitue une pré-enseigne, toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

### **EXTENSION :**

L'extension d'une construction existante s'entend comme un agrandissement, en continuité de ladite construction, au sol, et/ou en hauteur (on parle alors de surélévation).

### **EXTENSION MESUREE :**

L'extension mesurée d'une construction vise l'extension attenante de sorte qu'elle exclut les annexes non accolées à l'existant (garage, abris de jardins, piscine...).

L'extension peut être horizontale, verticale. Elle sera donc appréciée soit par rapport à l'emprise au sol (cas des extension horizontales), soit par rapport à la surface de plancher de la construction existante (cas des surélévations).



La fourchette de 30 à 50% d'augmentation de surface de plancher ou d'emprise au sol est généralement reconnue comme un maximum tant par la doctrine que par la jurisprudence. De fait une augmentation maximale de 50% de surface de plancher ou d'emprise au sol ne pourra être autorisée que dans l'hypothèse où les dimensions du bâtiment d'origine seraient faibles.

Dans le cas d'extensions successives, il faut prendre en compte leur total cumulé.

Enfin l'extension doit rester subsidiaire par rapport à la construction existante et les surfaces nouvellement créées doivent s'intégrer au bâti initial. Plus le site est sensible, plus il conviendra d'être vigilant.

### **GABARIT :**

La notion de gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques, délimitant un volume dans lequel doit s'inscrire l'ensemble de la construction

### **GROUPES (ENSEMBLE) DE CONSTRUCTIONS :**

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

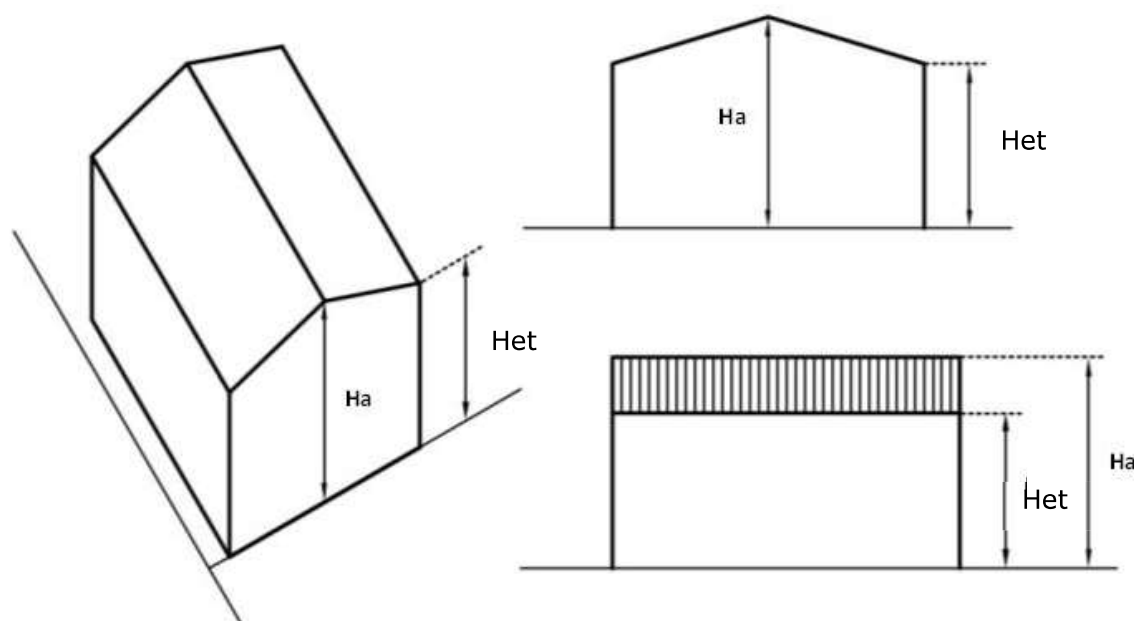
Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

### **HAUTEUR :**

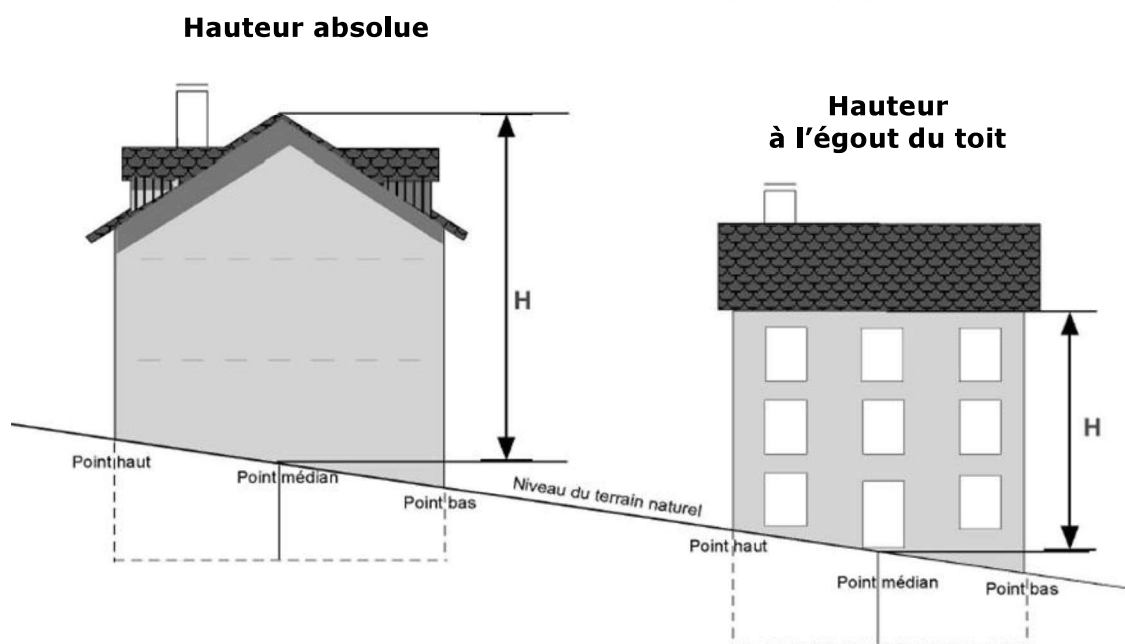
La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau fini de l'espace public existant ou projeté, ou à défaut le terrain naturel (niveau du sol avant travaux) et, d'autre part, un point spécifique de la construction.

**Hauteur à l'égout du toit (Het) :** ce point est situé à la limite supérieure de la construction mesurée à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente, et sur acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

**Hauteur absolue (Ha) :** hauteur des constructions mesurées à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point de la construction la plus élevée (faîtage du bâtiment pour les toits en pente et sur acrotère pour les toits-terrasses), ouvrages techniques non compris.



**Calcul de la hauteur pour terrains en pente :** pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 mètres maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



286

### **LIMITE SEPARATIVE :**

Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.

### **LOGEMENT LOCATIF SOCIAL :**

Les logements locatifs sociaux, entendus au sens de loi SRU, sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

### **NIVEAU DU SOL :**

**Niveau du sol naturel :** Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

**Niveau du sol excavé :** Il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.

### **PARCELLE :**

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### **PLEINE TERRE (ESPACE DE) :**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Ils peuvent comprendre les cheminements piétons perméables.

Ils ne comprennent pas les aires de stationnement et leurs surfaces de circulation, les piscines etc. Les espaces de pleine terre regroupent indistinctement les espaces verts collectifs et privés.

Les ouvrages d'infrastructures profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisation, etc.) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. A l'inverse les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quel que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

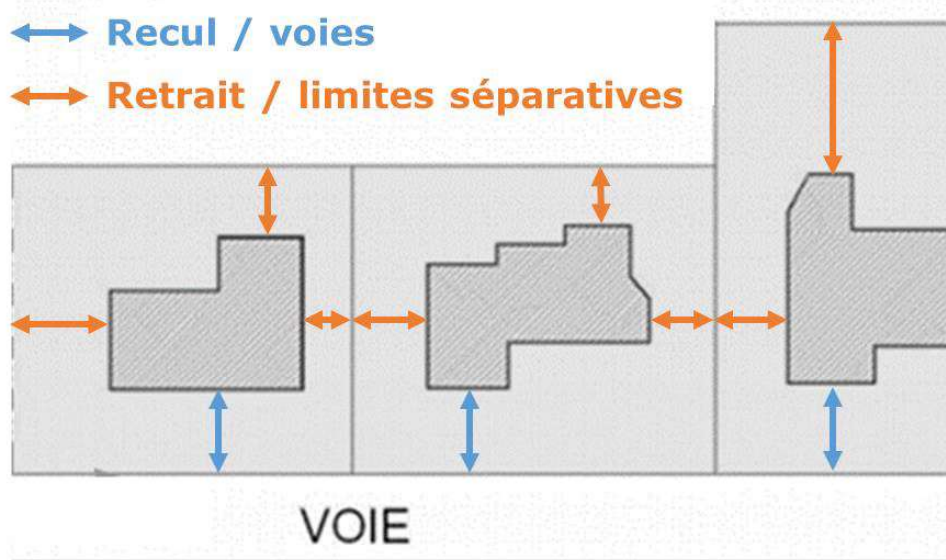
### **RECU** :

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées, et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

287

### **RETRAIT** :

Le retrait d'une construction est la distance mesurée vis-à-vis des limites séparatives.



### **SEQUENCE** :

Ensemble composé de plusieurs constructions, situées en façade d'un ou plusieurs îlots contigus ou en vis-à-vis sur une même voie, présentant une unité architecturale et/ou urbaine

### **STATIONNEMENT VEGETALISE** :

Place de stationnement non imperméabilisée, perméable à l'eau.

Exemple : dalles de polyéthylène pré engazonnées, joints enherbés, etc.

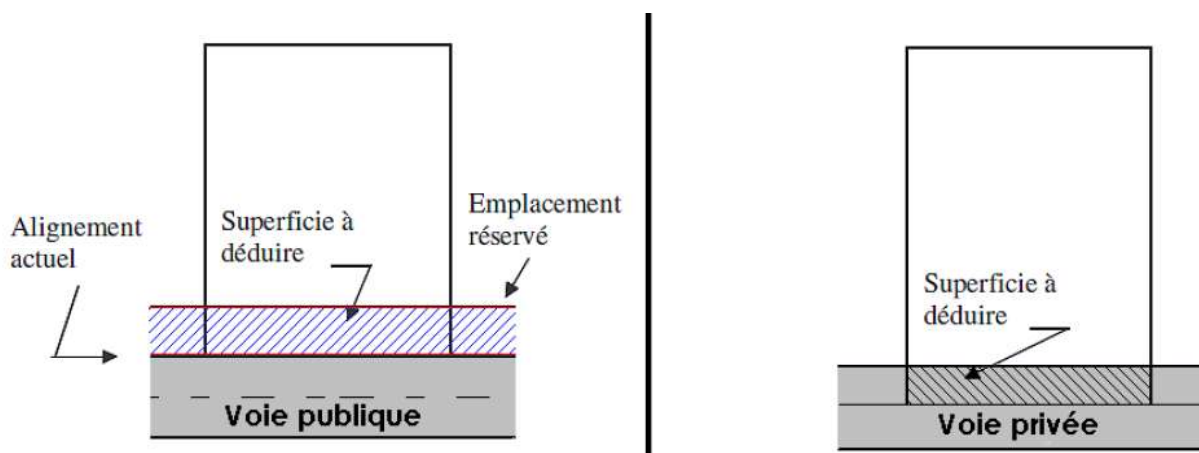
### **SUPERFICIE (D'UN TERRAIN)** :

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, emprise au sol, etc.) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite de la superficie située :

- Dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
- Dans un élargissement prévu au P.L.U. ;
- Dans un voie privée telle que définie dans la présente annexe.



288

### **SURFACE DE PLANCHER :**

Telle que définie par le Code de l'Urbanisme (R.111-22) la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **SURFACE DE VENTE :**

Il s'agit des espaces affectés :

- A la circulation de la clientèle pour effectuer des achats ;
- A l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- Au paiement des marchandises ;
- A la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- Les locaux techniques ;
- Les réserves ;
- Les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- Les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- Les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- Les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- Les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente ;
- Les entrepôts ainsi que toutes les zones inaccessibles au public ;
- Les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

289

### **TERRAIN (UNITE FONCIERE) :**

Constitué de l'ensemble des parcelles contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

**Unité foncière :** ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquels ceux-ci sont titrés.

**Terrain d'assiette du projet :** ensemble des parcelles contiguës n'appartenant pas forcément à un même propriétaire ou à une même indivision mais correspondant à l'assiette du projet objet d'une demande d'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable).

### **TERRAIN NATUREL :**

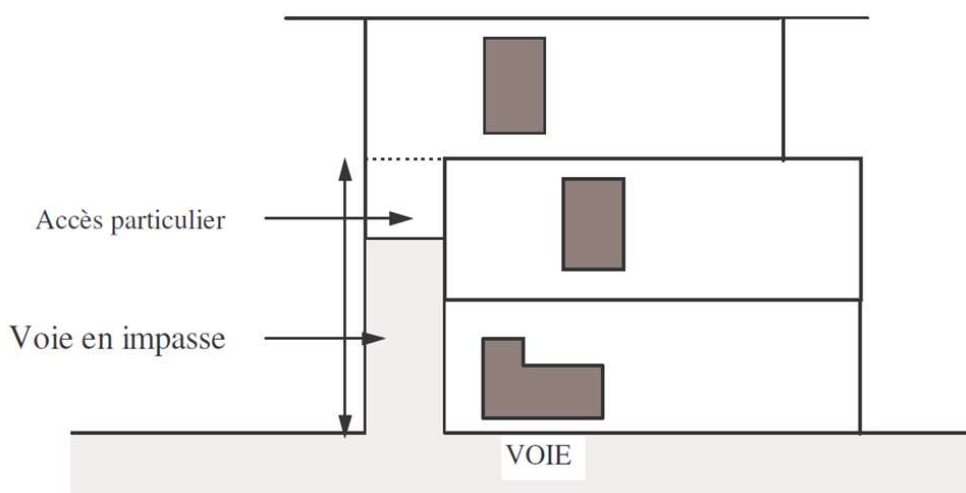
On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

### **VOIE DE DESSERTE**

La voie de desserte est celle donnant l'accès\* au terrain sur lequel la construction est projetée. Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du P.L.U., qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

### **VOIE EN IMPASSE :**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit aménagée ou non.



La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, protection incendie, etc.).

### **VOIE PRIVEE :**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage non ouvert à la circulation publique mais disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, servitude de passage, etc.)

Les voies privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de la collecte des déchets.

### **VOIE PUBLIQUE :**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Les voies comprennent donc non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers. En font également partie, les parkings publics (accessoires de la voirie).

Les voies publiques ou susceptibles d'être ouverte à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de collecte des déchets. Les voies publiques ou appelée à être rétrocedées dans le domaine public doivent respecter le règlement de voirie de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

### **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

**VOLUMETRIE :**

Le gabarit d'une construction est déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur. Les dépassements des règles de volumétrie sont calculés en fonction des règles de hauteur et/ou d'emprise

**ZONAGE :**

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UM, UIC, UA, A, N, etc.).





# ANNEXE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES AU RESEAU ROUTIER

## ↪ Réseau routier départemental

Cf. Courrier du Conseil départemental du 07/03/2016, joint en annexes du PLUi.

293

### 1. Hiérarchisation du réseau routier

- **Routes départementales classées "routes à grande circulation" :**
  - RD 999 (sur les communes d'Albi, Cambon et Cunac) ;
  - RD 612 (sur les communes d'Albi, Dénat, Labastide-Dénat et Puygouzon) ;
  - RD 988 (sur la commune de Marssac-sur-Tarn).
- **Routes de 1ère catégorie :**
  - RD 903 (sur les communes d'Arthès et Lescure-d'Albigeois) ;
  - RD 600 (sur les communes d'Albi et Castelnau-de-Lévis)
- **Routes de 2ème catégorie :**
  - RD 1 (sur la commune de Castelnau-de-Lévis) ;
  - RD 13 (sur les communes d'Albi, Puygouzon et Terssac) ;
  - RD 27 (sur les communes de Carlus, Le Séquestre et Terssac) ;
  - RD 70 (sur les communes d'Arthès et Lescure-d'Albigeois) ;
  - RD 69 (sur la commune de Saint-Juéry) ;
  - RD 81 (sur les communes d'Albi et Fréjairolles) ;
  - RD 84 (sur les communes d'Albi, Carlus, Le Séquestre, Rouffiac et Saliès) ;
  - RD 90 (sur les communes d'Albi et Lescure-d'Albigeois) ;
  - RD 97 (sur les communes de Lescure-d'Albigeois et Arthès) ;
  - RD 100 (sur les communes d'Albi et Saint-Juéry) ;
  - RD 172 (sur la commune de Saint-Juéry) ;
  - RD 912 (sur la commune d'Albi) ;
  - RD 988 (sur la commune d'Albi).

### 2. Implantation des constructions :

L'Assemblée départementale a approuvé, par délibération du 12 mars 2010, un recueil de recommandations intitulé "*Référentiel Urbanisme et Sécurité Routière*" qui recense les règles de gestion des accès et implantation des constructions par rapport aux routes départementales, règles que le Département recommande de prendre en compte dans les documents d'urbanisme. Il a été diffusé auprès de l'agence des maires du Tarn.

La finalité de ces recommandations vise à préserver la qualité paysagère des espaces non urbanisés et d'éloigner les habitations des nuisances apportées par la circulation (bruit, pollution, ...) pour garantir une meilleure qualité de vie.

Le référentiel urbanisme et sécurité routière fixe notamment les prescriptions suivantes pour les zones urbanisées situées hors agglomération :

▪ **En matière d'accès :**

De manière générale et dans un intérêt sécuritaire, le nombre d'accès direct sur les voies publiques départementales est à limiter. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie présentant le moins de gêne à la circulation.

Sur le réseau à grande circulation ou de 1ère catégorie, tout nouvel accès est interdit.

Sur le réseau de 2<sup>ème</sup> catégories :

- Lorsque la largeur de la chaussée est supérieure ou égale à 6 mètres et que la voie est fréquentée, la règle de la 1ère catégorie s'applique ;
- Si la largeur de la chaussée est inférieure à 6 mètres, le regroupement des accès sera préconisé.

Il en est de même pour le réseau de 3ème catégories.

**Toute création d'accès devra faire l'objet, au préalable, d'une demande de permission de voirie.**

▪ **Concernant la visibilité et la vitesse :**

La distance de visibilité à observer en sortie d'accès est de 45 mètres pour une vitesse de 50 km/h, de 120 mètres pour une vitesse de 70 km/h et de 150 mètres pour une vitesse de 90 km/h.

Il est rappelé que tout accès situé à au moins 35 mètres de l'axe central d'un carrefour est à proscrire.

Les haies et les clôtures aveugles situées en bordure des voies **ne doivent pas dépasser de plus de 1 mètre de hauteur le niveau de la chaussée** sur une distance de 50 mètres de part et d'autre de l'intersection.

Les arbres de haut jet doivent être élagués sur une hauteur de 3 mètres dans un rayon de 50 mètres, compté à partir de l'axe du carrefour.

▪ **Concernant les reculs :**

- Pour les routes classées "itinéraire à grande circulation", les constructions doivent observer un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- Pour les RD de 1ère catégorie (RD 612 et RD 631), l'implantation des constructions devra se faire à au moins 35 mètres de l'axe de la voie.
- Pour les RD de 2ème et de 3ème catégorie, le recul exigé est de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette distance est portée à 20 mètres en cas de plantations d'alignement.

▪ **Concernant les excavations :**

Le règlement de voirie départemental stipule que toute excavation à ciel ouvert ne peut être pratiquée qu'à 5 mètres au moins de la limite de l'emprise de la route départementale. Cette distance est augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin. Les piscines sont donc concernées par cette prescription.

A ce jour, le territoire du PLUi de l'Albigeois n'est concerné par aucun projet routier d'envergure. Cependant, une étude de sécurité va être lancée, très prochainement, sur la RD 988 entre Gaillac et Marssac-sur-Tarn. Des aménagements le long de cette voie sont donc envisageables. Des prescriptions par rapport aux accès et implantations des constructions seront donc à définir.

## ➔ Déviations – Routes express - Autoroutes

Cf. Courrier de la direction interdépartementale des routes du Sud-Ouest joint en annexes du PLUi.

Le réseau routier géré par la direction interdépartementale des routes du Sud-Ouest (DIRSO) dans le périmètre de compétence de la communauté d'agglomération de l'Albigeois est constitué des routes suivantes :

- A68 du PR59+977 au PR61+997 ;
- RN 88 (route express) du PR37+415 au pr43+354 ;
- RN 88 (déviations) du PR33+990 au PR37+415 ;
- RN 88 (route à grande circulation) du PR29+500 au P R33+990 ;
- RN 88 (route express) du PR28+162 au PR29+500.



Cet itinéraire routier est situé sur le territoire des communes de Marssac-sur-Tarn, Terssac, Albi, Le Séquestre et Lescure-d'Albigeois.

### 1. Déviations – Routes express – Autoroutes

#### ▪ Accès :

En application des articles L.122-2, L.151-3 et L.152-1 du code de la voirie routière, aucun accès direct n'est autorisé sur l'autoroute A68 ainsi que sur les sections de la RN 88 classées route express et déviation.

#### ▪ Constructibilité à proximité de déviations, routes express et autoroutes :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 88 et de l'autoroute A68 au sens du code de la voirie routière (articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme).

D'une manière générale, en agglomération comme hors agglomération, l'urbanisation le long d'une déviation, route express ou autoroute devra respecter des marges de recul suffisantes ou intégrer des protections adaptées pour ne pas engendrer des problèmes de nuisances sonores.

De plus, tout projet d'urbanisation le long de la RN 88 devra présenter une étude des dispositions d'assainissement de la zone, sachant qu'aucun rejet d'eaux insalubres ne pourra être accepté dans le réseau d'assainissement de la RN 88.

#### ▪ Publicité :

Conformément à l'article R.418-7 du code de la route, la publicité, les enseignes publicitaires et pré-enseignes, visibles d'une voie rapide sont interdites :

- En dehors des agglomérations, de part et d'autre de celle-ci sur une largeur de 200 mètres mesurée à partir des bords extérieurs de chaque chaussée ;
- En agglomération, de part et d'autre de celle-ci sur une largeur de 40 mètres mesurée à partir des bords extérieurs de chaque chaussée.

#### ▪ Urbanisation :

L'ouverture de nouvelles zones urbanisées devra être accompagnée d'une évaluation des déplacements générés et d'une vérification de la capacité des voies existantes à accepter les trafics supplémentaires correspondants.

## 2. Section de la RN 88 classée route à grande circulation

### ▪ **Urbanisation :**

L'ouverture de nouvelles zones urbanisées devra être accompagnée d'une évaluation des déplacements générés et d'une vérification de la capacité des voies existantes à accepter les trafics supplémentaires correspondants.

D'une manière générale, les zones urbanisées devront être aménagées de telle sorte que les accès à la RN 88 se fassent par des carrefours correctement dimensionnés. En cas d'augmentation sensible du trafic à certains carrefours, des aménagements devront être envisagés par la collectivité afin d'assurer les échanges dans de bonnes conditions de sécurité et en prenant en compte les besoins de sécurité spécifiques aux piétons et aux cycles.

### ▪ **Accès nouveaux :**

Pour des raisons de sécurité, les nouveaux accès sur la RN 88 hors agglomération ne seront pas autorisés dès lors qu'ils génèrent un trafic supérieur à celui d'une parcelle agricole.

En agglomération ou hors agglomération, aucun accès nouveau ne sera autorisé si une possibilité de desserte de l'unité foncière (avant partage ou lotissement éventuel) par une autre voie que la RN 88 ou par un accès existant (sauf à le supprimer) est possible.

### ▪ **Évolution des accès existants :**

Pour des raisons de sécurité, les projets utilisant un accès existant devront être interdits dès lors qu'ils génèrent un trafic supérieur à celui existant.

### ▪ **Constructibilité à proximité de la RN 88 :**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

De plus, tout projet d'urbanisation le long de la RN 88 devra présenter une étude des dispositions d'assainissement de la zone, sachant qu'aucun rejet d'eaux insalubres ne pourra être accepté dans le réseau d'assainissement de la RN 88.

### ▪ **Publicité :**

Conformément à l'article R.418-6 du code de la route, la publicité, les enseignes publicitaires et pré-enseignes, visibles des routes nationales sont interdites en dehors des agglomérations, de part et d'autre de celles-ci sur une largeur de 20 mètres mesurée à partir des bords extérieurs de la chaussée.

Cependant, cette interdiction ne s'applique pas aux enseignes publicitaires et pré-enseignes qui, ne gênant pas la perception de la signalisation routière et ne présentant aucun danger pour la sécurité de la circulation, satisfont aux conditions de surface et d'implantation fixées par arrêtés conjoints du ministre de l'intérieur et du ministre chargé de l'équipement.