

Département de la Haute Garonne  
Commune de Vigoulet Auzil

Révision n°1 du  
Plan Local d'Urbanisme

# ZONE UE



# REGLEMENT | ZONE UE

Le règlement se compose de la présente pièce écrite et de pièces graphiques (Voir Pièces N°3-2).

Les documents graphiques du règlement intègrent :

> Des dispositions de protection et de mise en valeur :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Les éléments bâtis et ensembles paysagers, à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique au titre de l'article L.151-19 ° du code de l'urbanisme :
  - Les Secteurs de plantation à réaliser imposés par le règlement.
  - Les Bâtiments d'intérêt patrimonial, qui sont soumis à des prescriptions architecturales particulières définies par le règlement.
- Les zones d'archéologie préventives.

> Des dispositions et intentions opérationnelles :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir pièce n°4).

# SOMMAIRE

Caractère dominant de la zone	3
Vocation générale de la zone	3
<b>CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS</b>	<b>4</b>
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	5
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	5
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	7
<b>CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES</b>	<b>8</b>
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	11
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	14
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	16
Article 7 : Stationnement des véhicules	18
<b>CHAPITRE 3 LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	<b>23</b>
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	24
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	25
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	26
<b>LEXIQUE</b>	<b>28</b>

## **Caractère dominant de la zone**

La zone UE couvre les activités économiques implantées au Nord de l'Avenue des Crêtes (RD35b). Le tissu bâti s'y caractérise par la discontinuité et l'organisation du bâti au regard des besoins des activités exercées.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## **Vocation générale de la zone**

La zone UE est destinée à recevoir des activités économiques diversifiées, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités.

# **CHAPITRE 1**

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

## Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles admises sous conditions.
- Les constructions destinées aux activités commerciales à l'exception de celles admises sous condition (Article 2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « **Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine** » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Secteur de Plantations à réaliser), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Article 2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

## Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

### 2.2 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
  - > que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
  - > que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.



### 2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
  - > d'une surface de plancher maximale de 60 m<sup>2</sup> ;
  - > qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - > qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
- Les constructions destinées aux activités commerciales sous réserves :
  - > qu'elles répondent aux besoins des usagers de la zone ou qu'elles soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence ;
  - > qu'elle n'excède pas une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>.

### 2.4 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

- Les **espaces boisés classés** existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Sans objet

**CHAPITRE 2**

**CARACTERISTIQUES URBAINES,  
ARCHITECTURALES, NATURELLES ET  
PAYSAGERES**

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- > des marges de retrait par rapport aux voies (**R1**), par rapport aux limites séparatives (**R2**), ou entre deux-constructions (**R3**),
- > de la hauteur constructible (**H**) et de l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet (**ES**),
- > des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés (« 4.2 Dispositions réglementaires particulières » de la présente partie).

La règle de recul (R1) est mesurée horizontalement entre la limite d'emprise de la voie (la limite commune entre la voie et les propriétés bâties ou à bâtir) et le nu de façade de la construction à édifier.

En cas d'élargissement prévu d'une voie (emplacement réservé inscrit au document graphique du règlement), la marge de recul est calculée à partir de l'alignement futur tel que résultant de la cession éventuelle et de l'élargissement de la voirie.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul R s'applique sur au moins l'une d'elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. La marge de recul est issue de l'application du recul R1. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite. Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Règles applicables aux constructions existantes :**

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous le paragraphe « 4.2 Dispositions réglementaires particulières ».

**Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës- :**

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (« 6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ») s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

## Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### 4.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau.

CARACTERISTIQUES	REGLES
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Non réglementé
Hauteur totale (H)	H inférieure ou égale à 6 m (R+1)
Recul (R1) par rapport aux voies	R1 au moins égale à 5 m par rapport aux limites d'emprise des voies et emprises publiques
Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives	R2 au moins égale à 5 m
Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière	R3 = 0 ou R3 au moins égale à 4 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions accessoires non closes de types pergola, carport, etc.

## 4.2 Dispositions réglementaires particulières

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 4.1. Dispositions réglementaires générales ».

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques, d'emprise au sol maximale, et de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, tels que châteaux d'eau, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

### **Implantations différentes**

Un recul différent de celui fixé au « 4.1. Dispositions réglementaires générales » ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure au recul imposé, toute extension et/ou surélévation peut conserver cette implantation sans l'aggraver.

En vue de favoriser les performances énergétiques du bâti, une implantation différente peut être autorisée pour permettre une orientation sud des toitures.

### **Hauteurs différentes**

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale(H) autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

### **Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager**

Une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires générales » peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU et repérés au plan de zonage.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide.

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui

participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

## Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### 5.1 Insertion et qualité environnementale des constructions

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

#### **Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable**

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

#### **Insertion des constructions dans la pente**

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle 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.

## 5.2 Caractéristiques architecturale des constructions

### Façades et toitures des constructions

- Les couleurs des revêtements des façades seront à choisir dans une gamme de couleurs de gris foncés, gris colorés foncés et bruns. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Dans le cas de bardages verticaux, ceux-ci seront à faible nervure et de même section sur l'ensemble du bâtiment.
- La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
- Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
- Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.
- Les lucarne et chien-assis sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètre.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales placé à l'arrière, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
- Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

## Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

### 6.1 Espace Boisé Classé à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Lorsque les arbres sont existants, la surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### 6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

### 6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver **une surface en pleine terre représentant au minimum 30%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### 6.4 Aménagement paysager et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé en espace vert.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales et les arbres à feuilles caduques.

Les essences exotiques envahissantes telles que les *Pyracantha* sont interdites.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus. L'aménagement de voie de circulation est autorisé à travers le secteur de plantations à réaliser sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

### 6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

### 6.6 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 emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

## Article 7 : Stationnement des véhicules

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

### 7.1 Stationnement des véhicules motorisés

#### 7.1.1 Modalités de calcul du nombre de places

La norme de stationnement est exprimée en fonction de la surface de plancher (SP) ou du nombre de logement selon la situation.

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

#### 7.1.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu au « 7.1.5 Normes de stationnement des véhicules motorisés », ci-après.

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, doit être assuré en dehors du domaine public.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

### 7.1.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d’approbation du PLU n’impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l’occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m<sup>2</sup>. Il n’est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d’approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l’alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n’est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Lorsqu’une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d’assiette du projet.

### 7.1.4 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu’elles soient réalisées sur le terrain d’assiette du projet ou à proximité immédiate.

### 7.1.7 Normes de stationnement des véhicules motorisés

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	Par logement : minimum 1 place
	Hébergement des personnes âgées et étudiant	Pour 3 chambres : 1 place
	Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat <sup>(1)</sup>	Entre 0 et une place par logement
	Transformation logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou subventionnés <sup>(2)</sup>	Pas de normes imposées
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte : minimum 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Par tranche complète de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher : minimum 1 place
Equipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements) Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>

1 : Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-25 du Code de l'urbanisme.

2 : Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence.

Destination	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	Par tranche complète de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher : minimum 1 place	
	Entrepôt	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher : minimum 1 place	
	Industrie	Par tranche complète de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher : minimum une place	
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature,</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole et forestière	Pas de normes imposées	

## 7.2 Normes de stationnement des deux-roues

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 200 m depuis l'entrée de la construction neuve.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- > la sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre et (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant stabiliser les vélos) ;
- > le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à :

- > 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- > 0,75 m<sup>2</sup> par logement d'une superficie inférieure ou égale à 49 m<sup>2</sup>,
- > 1,5 m<sup>2</sup> par logement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> ou un emplacement par logement ;

# CHAPITRE 3

## LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

### 8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La création d'un accès supplémentaire sur le terrain d'assiette de la construction sera acceptée sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.

### 8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès ;
- > Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

### 8.3 Dimensions des accès

La largeur des nouveaux accès automobiles est mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.

Les accès desservant des constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- > les accès ont une largeur au moins égale à 4,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- > les accès ont une largeur au moins égale à 6,00 m avec une circulation à double sens.

### 8.4 Traitement des accès

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Les accès d'une longueur supérieure ou égale à 25m doivent être traités par un double alignement d'arbre à feuilles caduques.

## Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

### 9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### 9.2 Conception et dimensionnement des voies

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

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

> 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

> 7 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5,50 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise sauf si elle prolonge une voie publique destinée aux piétons ou aux véhicules.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

### 9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

## Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

### 10.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

### 10.2. Assainissement des eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### 10.3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles
- > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas :

- > Ces eaux doivent être gérées de manière que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

#### 10.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

#### 10.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

Toute construction neuve de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m<sup>2</sup> minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

#### 10.6. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

L'implantation de colonnes enterrées pour la collecte des déchets ménagers (résiduel, tri) sera privilégiée.

# LEXIQUE

### **Accès**

L'accès est le passage entre une voie et une unité foncière. L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche et partie de terrain donnant sur la voie, par lequel on y pénètre à l'intérieur de l'unité foncière.

### **Acrotère**

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

### **Adaptations mineures**

> Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Cependant, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions de l'ensemble des articles des règlements de zones et des servitudes pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, par décision motivée de l'autorité compétente.

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

### **Affouillement et exhaussement des sols :**

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

### **Aménagement**

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

## **Archéologie**

Rappel de l'Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ».*

Prescriptions particulières applicables en matière d'archéologie préventive, lorsque les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux sont localisés dans une zone identifiée sur la carte archéologique nationale, où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables à leur réalisation (Rappel de l'article L522-5 du Code du Patrimoine) :

- *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »* Rappel de l'article R.523-1 du Code du Patrimoine - Décret n° 2011-574 du 24 mai 2011.

- Dans le cas où les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrage ou de travaux ne sont pas identifiés par la carte archéologique nationale et concernant la découverte fortuite en sous-sol, le code du patrimoine impose la déclaration de découverte fortuite à la mairie qui avertit le préfet, lequel saisira l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. (Rappel de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine).

## **Bâtiment**

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

## **Construction**

Action de construire quelque chose : immeuble, clôture, mur, terrasse, maison, piscine ...

### **Construction accessoire**

Constructions isolées ou non, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, une chaufferie, etc., autres que la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

## **Cours d'eau**

Un cours d'eau est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

### **Destination**

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol au sens du Code de l'urbanisme 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. Les constructions enterrées telles que les sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction. Les piscines sont également exclues du calcul de l'emprise au sol maximale.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien. Sont également pris en compte les dépendances ou les constructions accessoires implantées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le règlement édicte la règle pour les nouvelles constructions, il n'est pas tenu compte de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### **Espace boisé classé (EBC)**

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

### **Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

### **Façade d'une construction**

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction.

### **Hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée entre un point bas et un point haut. Le point bas correspond au niveau du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Le point haut considéré correspond à :

- l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- l'acrotère pour un toit dit plat ou terrasse.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc. et les locaux d'ascenseur dans la limite de 2 mètres.

### **Limite d'emprise publique**

Cette limite d'emprise publique peut également être désignée par le terme « alignement ». Voir la définition « *Voies et emprises publiques* ».

### **Limites séparatives**

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie, ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

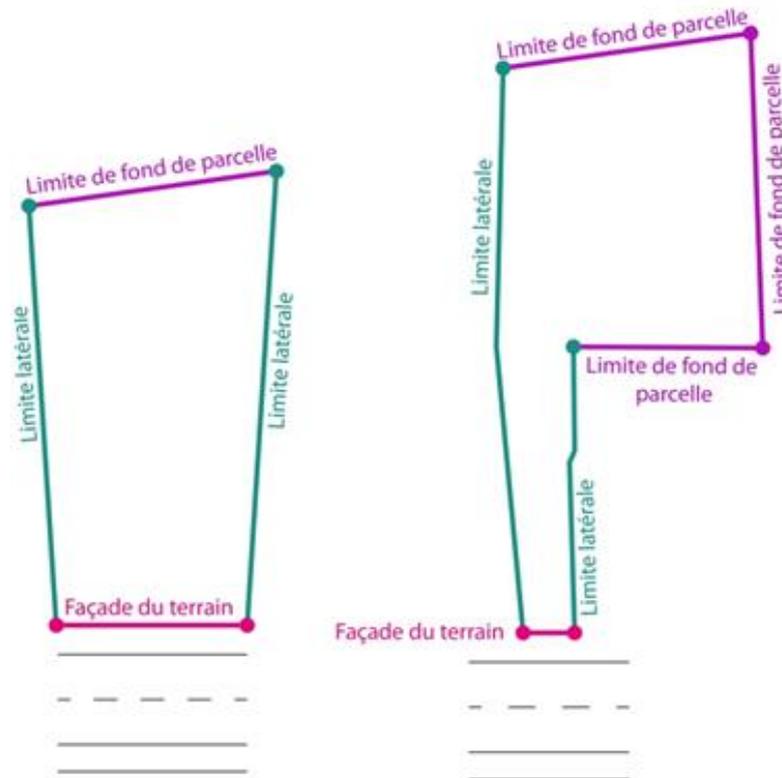
1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique (cf. définition ci-après : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

2- Les limites séparatives de fond de parcelle : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives expriment la distance, mesurée horizontalement, entre le projet de construction à l'une des limites séparatives du terrain.

## Niveaux



Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les surfaces de plancher couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

## Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

De manière générale et non exhaustive, cette notion comprend les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif tels que châteaux d'eau, éoliennes, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, ouvrages techniques nécessaires à l'établissement et à l'exploitation des réseaux de télécommunications ouverts au public, installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, installations techniques nécessaires à la création, à l'extension et à l'entretien d'ouvrage d'épuration, etc.

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les régler au P.L.U de la même manière que les constructions.

## Pleine Terre

Un espace peut être qualifié d'espace de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi

bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

### **Pignon**

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble.

### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Il correspond au retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie.

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

### **Sigles utilisés dans le règlement**

*La pièce écrite du règlement utilise des sigles pour présenter les règles « volumétrie et implantations » dans le chapitre 2 du règlement de chaque zone :*

- > ES : coefficient d'emprise au sol permettant de déterminer l'emprise au sol maximale des constructions autorisée sur le terrain d'assiette ;*
- > S : surface du terrain d'assiette du projet*
- > H : Hauteur maximale des constructions ;*
- > R1 : Marge de recul imposée aux constructions par rapport à la limite d'emprise publique ;*
- > R2 : Marge de recul imposée aux constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.*

### **Sol naturel**

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

### **Terrain d'assiette du projet**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### **Voies et emprises publiques**

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies publiques,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées au public.

Les règles faisant référence à l'expression "voies et emprises publiques" s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer, ou à modifier (dans le cas d'un emplacement réservé) et aux voies de desserte interne du terrain d'assiette ouvertes ou non au public lorsqu'elles desservent au moins deux logements, et sauf mention contraire du présent règlement.

La largeur de la voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles.