

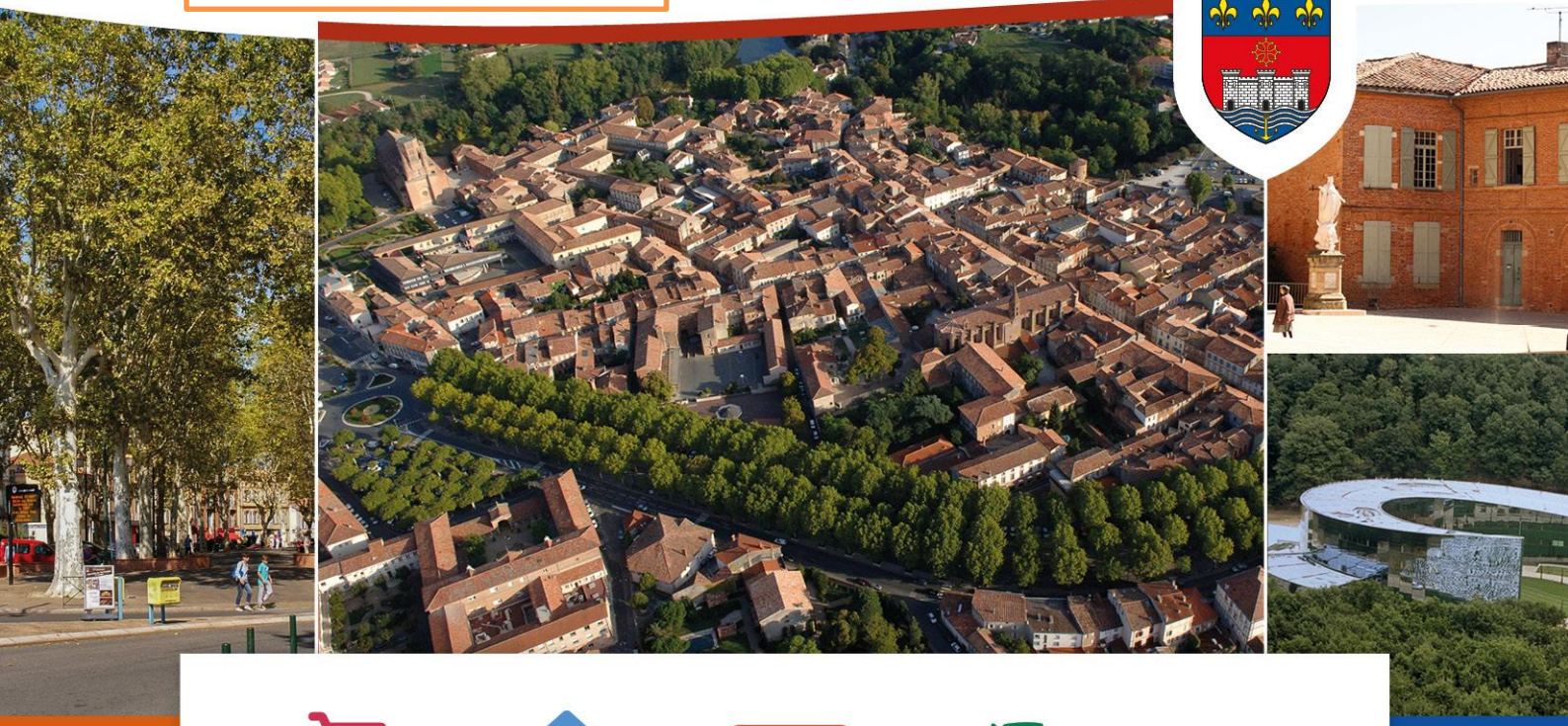
PLU

Plan Local d'Urbanisme de

LAVAU

Cachets et visa

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal approuvant le PLU de Lavaur



ÉCONOMIE



HABITAT



DÉPLACEMENTS



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Règlement écrit

Préambule	3
Dispositions générales	7
Dispositions applicables aux zones urbaines	14
Partie 1 : Dispositions applicables à la zone UA.....	16
Partie 2 : Dispositions applicables à la zone UB1	28
Partie 3 : Dispositions applicables à la zone UB2	41
Partie 4 : Dispositions applicables à la zone UC	53
Partie 5 : Dispositions applicables à la zone UD	66
Partie 6 : Dispositions applicables à la zone UE	78
Partie 7 : Dispositions applicables à la zone UP	89
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	100
Partie 1 : Dispositions applicables à la zone AU	102
Partie 2 : Dispositions applicables à la zone AUF	114
Partie 3 : Dispositions applicables à la zone AUE	123
Partie 4 : Dispositions applicables à la zone 2AUE	133
Dispositions applicables aux zones agricoles	137
Dispositions applicables aux zones naturelles	154
LEXIQUE	172

Préambule

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

1. Les types de zone

Zones urbaines | Dites zones « U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser | Dites zones « AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zones agricoles | Dites zones « A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles | Dites zones « N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

2. L'organisation du règlement écrit

Le règlement écrit précise les dispositions générales applicables aux projets d'urbanisme ainsi que les dispositions spécifiques à chacune des zones délimitées dans le document graphique du PLU. Ces dispositions s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Chaque zone (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle) est régie par 8 articles qui s'organisent de la manière suivante :

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

- Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions
- Article 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 6 - Stationnement

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- Article 7 - Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 8 - Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites.

Les destinations et sous-destinations présents sur le règlement sont les suivantes :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
HABITATION	Logement
	Hébergement
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Autres hébergements touristiques
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

3. L'articulation du règlement écrit avec les autres pièces du PLU

Cohérent avec le PADD, le règlement écrit est bâti en lien avec le zonage réglementaire applicables sur l'ensemble du territoire communal. Il présente l'ensemble des zones réglementaires définies au PLU, auquel se superpose l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, trame de risques au titre de l'article R131-34 du CU, secteurs faisant l'objet d'OAP, secteurs considérés comme des STECAL, servitudes...

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan réglementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

De plus, le règlement écrit doit prendre en compte et s'articuler autour de différentes pièces et éléments présents en annexes du PLU (Servitudes d'Utilité Publique, diverses annexes, Règlement Local de Publicité...).

Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme (PLU) de Lavour

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles L151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Lavour.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées.

2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2-1. Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois, les dispositions des articles R.111-3, R.111- 5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

2-2. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, visées à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme et qui sont reportées sur les plans des servitudes annexés au PLU. Ces servitudes sont précisées dans le Plan et les textes des servitudes figurant en dossier d'annexe du PLU.

2-3. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLU : les dispositions du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement sanitaire départemental, du Règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation, ...

2-4. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLU : la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

2-5. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLU : les règlements de lotissement en vigueur (toutefois, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent lorsqu'elles sont plus contraignantes que celles du lotissement). Les règlements de lotissement en vigueur figurent en annexe du PLU.

3. Division du territoire : les différentes zones du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones dans le document graphique du PLU. Chaque zone présente des spécificités et des règles spécifiques applicables aux projets d'urbanisme.

- **Zones urbaines (U)** : parties du territoire déjà urbanisées et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est divisée en plusieurs zones.
- **Zones à urbaniser (AU)** : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est divisée en plusieurs zones.

- **Zones agricoles (A)** : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Zones naturelles et forestières (N)** : espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels ou de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

4. Risques et Plan de Prévention des Risques (PPR)

Le PPR approuvé constitue une Servitude d'Utilité Publique (SUP) qui est annexée au PLU. Tout projet de construction, d'installation ou de travaux doit respecter cette SUP dans un rapport de conformité.

Par ailleurs, au titre du R111-2 et R111-3 du Code de l'urbanisme et suivants, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme peut refuser ou n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales qui peuvent augmenter ou moduler les prescriptions du PLU, tout projet susceptible d'être exposé à des nuisances graves ou de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

5. Protection au titre des Monuments Historiques

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

6. Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du Code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du patrimoine.

Selon l'article 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.

7. Espaces Boisés Classés et éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans le zonage, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

En application des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLU délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

La préservation et la gestion des haies dans l'espace agricole sera conforme aux attentes de la PAC.

Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

- **Dispositions générales**

Les espaces et éléments contribuant aux continuités écologiques identifiés dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés.

Des destructions sont autorisées que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Suppression d'un obstacle pouvant augmenter l'exposition à un risque ou créer une gêne pour la sécurité publique (obstacle au libre écoulement des eaux dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, gêne pour la visibilité au niveau d'un carrefour routier), sous réserve d'une replantation compensatrice* en dehors de ce secteur contraint.
- Entretien de la ripisylve. L'entretien de la ripisylve regroupe toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Remplacement des arbres présentant un mauvais état sanitaire, par des essences locales.
- Création d'un nouvel accès à un point d'eau dans la limite maximale de 5 mètres de largeur d'emprise, sous réserve d'une replantation compensatrice*.
- Travaux d'aménagement correctement intégrés dans le paysage, sous réserve d'une replantation compensatrice*.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve d'une replantation compensatrice*.

Les **replantations compensatrices doivent être équivalentes en linéaire ou en surface ou en volume comparativement haies ou boisements détruits au sein du même réservoir et dans un rayon de 500 mètres maximum autour de l'élément détruit ou au sein des corridors écologiques à restaurer identifiés au règlement graphique. Elles doivent être composées d'essences locales ou adaptées aux conditions locales de sol et de climat (se référer à la liste des essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement). En cas d'impossibilité de reboisement, un arbre de haut jet d'essence locale doit être replanté pour 5 mètres linéaires de haies arrachées. Les arbres et arbustes plantés pour restaurer les continuités de haies seront choisis parmi les essences locales.*

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du PLU doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté lorsque cela est rendu nécessaire pour une gestion de servitude.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques existants. Lors de l'implantation de constructions, les plantations existantes doivent être maintenues.

- Dispositions spécifiques aux corridors écologiques à préserver

Les constructions nouvelles, extensions et annexes s'implantent au-delà d'une bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe de ces corridors.

- Dispositions spécifiques aux continuités écologiques constituant la trame bleue

Les constructions nouvelles, extensions et annexes s'implantent à au moins 5 mètres du haut des berges des cours d'eau identifiés comme des « corridors écologiques (trame bleue) » et des « autres cours d'eau ».

- Dispositions spécifiques aux zones humides

Sont interdits les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant à l'exception de ceux liés à des travaux de restauration, des installations d'intérêt général, des ouvrages de réduction des risques naturels ou sur des aménagements permettant l'ouverture de ces milieux au public.

8. Eléments de patrimoine bâti et paysager

En application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLU identifie et localise des éléments de patrimoine bâti et paysager, à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

- Dispositions générales

Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un de ces éléments paysagers doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme, excepté lorsque cela est rendu nécessaire pour une gestion de servitude.

- Dispositions spécifiques au patrimoine bâti

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction protégée au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir. Ces éléments de patrimoine bâti sont présentés dans le PLU.

- **Dispositions spécifiques aux Parcs boisés**

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques existants. Lors de l'implantation de constructions, les plantations existantes doivent être maintenues.

9. Emplacements réservés

En application des articles L151-38 à 42 et R151-34 du Code de l'urbanisme, le PLU comporte des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Ces emplacements sont reportés sur le document graphique du PLU et précisés dans la partie réglementaire du PLU.

Sur les parties d'un terrain grevées d'un emplacement réservé, aucune autre autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager...) ne peut être délivrée si elle porte sur un projet autre que celui en vue duquel l'emplacement réservé a été institué.

10. Bâtiments pouvant changer de destination

En application des articles L151-11-2° et R151-35 du Code de l'urbanisme, le document graphique du PLU identifie les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en zone agricole, et de l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, en zone naturelle et forestière.

Le présent règlement définit les règles applicables à ces changements de destination. Dans tous les cas, le changement de destination de ces bâtiments est conditionné par la capacité des réseaux à desservir les nouvelles destinations.

Les destinations des constructions sont définies dans le lexique du règlement du PLU.

Les bâtiments pouvant changer de destination sont présentés dans le document de zonage du PLU.

11. Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU :

1°- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2°- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à 6.

En application de l'article R151-13 du Code de l'urbanisme, les règles alternatives définies dans le règlement ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures et d'accorder des dérogations aux règles du PLU.

12. Reconstruction des bâtiments après sinistre

En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

13. Portée du lexique des termes techniques du règlement du PLU

Le lexique des termes techniques précise les définitions de certains termes techniques tels qu'ils sont utilisés dans le règlement écrit. Il comporte également des illustrations qui ont une portée pédagogique.

14. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur l'ensemble des zones du PLU, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière (à l'exception des annexes) doivent être suffisamment espacées pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation (éclairage, ensoleillement, salubrité, sécurité, ...).

15. Implantation des constructions par rapport aux routes départementales sans statut de route à grande circulation

Les constructions devront s'implanter à 35 mètres minimum des routes de 1^{ère} catégorie, et à 15 mètres pour celles de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie (20 mètres en cas de plantations d'alignement).

16. Eclairages « basse consommation »

Les éclairages dits « basse consommation » seront privilégiés. Les émissions lumineuses nocturnes seront réduites le plus possible.

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE URBAINES

La zone urbaine est dite zone U. « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sur la commune, elle est constituée de 7 secteurs :

- ▶ Le secteur **UA** | Hypercentre
- ▶ Le secteur **UB1** | Centre-ville dense
- ▶ Le secteur **UB2** | Centre-ville
- ▶ Le secteur **UC** | Secteur Lagarrigue
- ▶ Le secteur **UD** | Extensions urbaines
- ▶ Le secteur **UE** | Activités économiques
- ▶ Le secteur **UP** | Équipements publics

- ✓ Constructions nouvelles autorisées
- ✓* Constructions nouvelles admises sous conditions
- ⊘ Constructions nouvelles interdites
- ⊘* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques

Destination	UA/UB 1/UB2	UC	UD	UE	UP
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
HABITATION					
Logement	✓	✓	✓	✓*	✓*
Hébergement	✓	✓	✓	✓*	✓*
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE					
Artisanat et commerce de détail (1)	✓*	⊘*	✓*	✓*	⊘
Restauration	✓	⊘	✓	✓	⊘
Commerce de gros	⊘	⊘	⊘	✓	⊘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	⊘	✓*	✓	⊘
Cinéma	✓	⊘	⊘	✓	⊘
Hôtels	✓	⊘	✓	✓	⊘
Autres hébergements touristiques	✓	⊘	✓	✓	⊘
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	⊘	✓*	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	⊘	✓*	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	⊘	⊘	✓	✓
Salles d'art et de spectacles	✓	⊘	✓	⊘	✓
Équipements sportifs	✓	⊘	✓	⊘	✓
Autres équipements recevant du public	✓	⊘	✓*	✓	✓
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie (2)	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘
Entrepôt	⊘	⊘	✓*	✓*	⊘
Bureau	✓	⊘	⊘	✓	⊘
Centre de congrès et d'exposition	✓	⊘	⊘	⊘	✓

- (1). Pour rappel, la sous-destination « Artisanat et commerce de détails » recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- (2). Pour rappel, la sous-destination « Industrie » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

PARTIE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractéristiques du secteur UA

Le secteur UA correspond au tissu urbain ancien de la commune, à son hypercentre.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir des équipements collectifs, des commerces et des activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

ZONE UA**1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS****1) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites**

-  Constructions nouvelles autorisées
-  Constructions nouvelles admises sous conditions
-  Constructions nouvelles interdites

DESTINATION	UA
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

ZONE UA**2) Conditions**

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Artisanat et commerce de détail	Sont autorisés les activités artisanales et les commerces de détails, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 400 m² et sous respect des conditions cumulatives suivantes : ▫ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, ▫ que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme
- sur les linéaires commerciaux « toute activité » identifiés au document graphique par une trame spécifique, les locaux à destination commerciale situés en rez-de-chaussée des immeubles ne peuvent être transformés pour des constructions à usage d'habitation. Les constructions à destination d'habitation et ses annexes y sont interdites en rez-de-chaussée des immeubles.

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**1) Mixité fonctionnelle**

Non réglementée.

2) Mixité sociale

Non réglementée.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur des constructions

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure se localisant sur une propriété riveraine ou sur la même unité foncière, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti concerné.

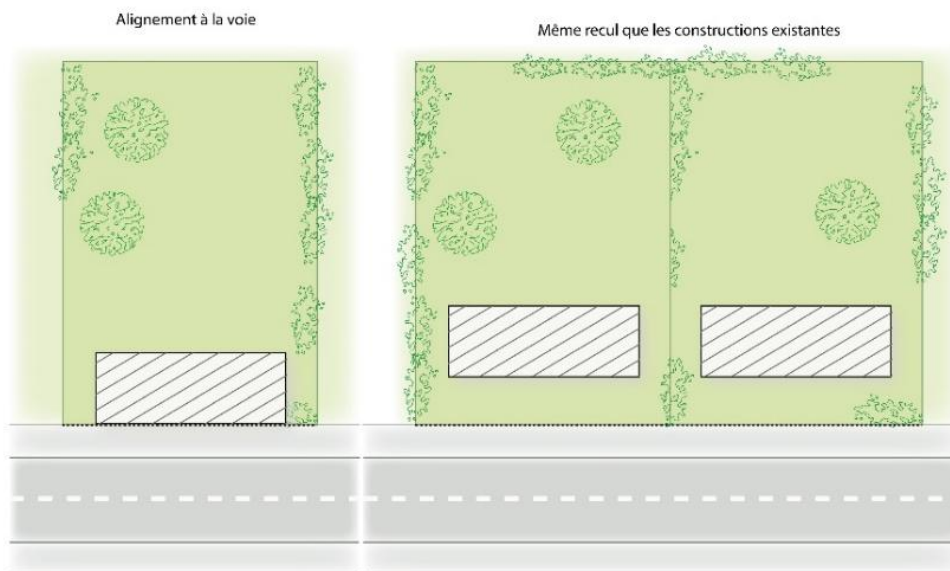
La hauteur des bâtiments annexes ne pourra pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

2) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous les niveaux.
- soit dans le prolongement du bâti existant.

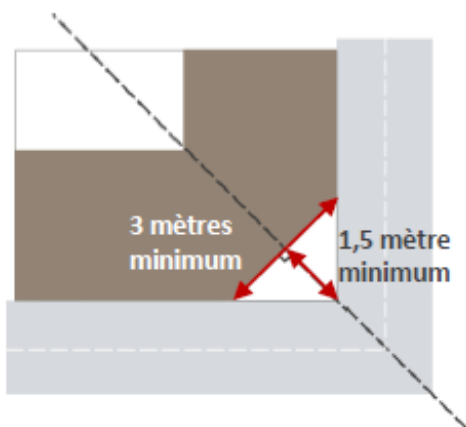


Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU ou aux reconstructions à l'identique.

ZONE UA

- Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale ou représente une gêne pour la circulation générale, un retrait supérieur pourra être imposé.
- En cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, il pourra être exigé la réalisation d'un pan coupé. Il devra être calculé selon les règles suivantes
 - Un retrait :
 - D'au moins 1,5 mètre, sur toute la hauteur de la façade concernée à partir de l'intersection des deux alignements bordant le terrain,
 - Perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des deux alignements bordant le terrain
 - Une façade constituant le pan coupé d'une largeur d'au moins 3 mètres.



- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, les constructions qui ne donnent pas directement sur la voie (simple accès, construction en second rang) peuvent être implantées différemment.
- Pour les bâtiments annexes

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

5) Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

ARTICLE 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1) Dispositions générales**

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle ou environnante. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

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

Les constructions d'habitation doivent se conformer aux nuanciers annexés au PLU, réalisés par la commune de Lavaur. Ces nuanciers comprennent un nuancier traditionnel (du XVe au XIXe siècle) et un nuancier contemporain (pour les constructions depuis 1900).

2) Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3) Toitures, façades et clôtures

FAÇADES ET MENUISERIES	L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, menuiseries, enduits, corniches ...). Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement). Les menuiseries devront respecter le style traditionnel de l'immeuble (matériaux, petits bois, cintrage...) ainsi que les systèmes d'occultation (volets battants, volets repliables en tableau, volets intérieurs...). Les volets roulants seront interdits. Les tons des façades et des menuiseries, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant en respectant les nuanciers en annexe du règlement. La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en zinc ou en cuivre. Les souches de cheminée sont enduites. Le règlement Local de Publicité en annexe du règlement doit être respecté.
TOITURES	Pour les nouvelles toitures : Les toitures seront en tuiles et seront de teinte rouge vieilli. Les tuiles de couleur noire sont interdites. Des formes et matériaux de toitures différents pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures existantes : Les couvertures existantes conformes aux types suivants sont conservées : - en tuiles canal principalement - en tuiles plates pour les pigeonniers - en ardoise ou en zinc pour les édifices du XIXe - en tuile plate mécanique dite de Marseille pour les édifices de la fin du XIX° et du début XX° Pour les ouvrages en toitures : les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdites. Les pentes de toits ne peuvent excéder 33%.

ZONE UA

CLOTURES	Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximale de 2 mètres (incluant les éventuels éléments surélevant les clôtures). Elles pourront être constituées d'un mur plein ou d'un mur-bahut enduit sur ses deux faces ou d'un mur-bahut comportant des éléments surélevant les clôtures (grillage ouvert, grilles, végétation...). Les clôtures végétalisées sont autorisées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
-----------------	---

4) Performance énergétique et environnementale des constructions

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementée.

2) Espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT**1) Stationnement des véhicules motorisés**

Non réglementée.

2) Stationnement des véhicules non motorisés

Non réglementée.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

2) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Dispositions générales

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

2) Eau potable

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

ZONE UA

Pour tout aménagement ou extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, un raccordement à un réseau collectif sous pression ou à une eau de source potable est obligatoire. Dans le cas du raccordement à une eau de source potable, les conditions de potabilité de l'eau, ainsi que de capacité et de débit de la source devront être justifiées.

3) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

ZONE UA

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

5) Électricité et réseaux de télécommunication

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

6) Collecte des déchets

L'aménagement d'un local technique destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera exigé dans les opérations de 2 logements ou plus, ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB1

Caractéristiques du secteur UB1

Le secteur UB1 correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir des équipements collectifs, des commerces et des activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

Le secteur se distingue de la zone UB2 par des constructions réalisées principalement en continue, selon des hauteurs moyennes plus élevées, une emprise au sol plus importante des constructions et une mixité fonctionnelle plus importante.

ZONE UB1**1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS****1) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites**

-  Constructions nouvelles autorisées
-  Constructions nouvelles admises sous conditions
-  Constructions nouvelles interdites

DESTINATION	UB1
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

ZONE UB1**2) Conditions**

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Artisanat et commerce de détail	Sont autorisés les activités artisanales et les commerces de détails, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 400 m² et sous respect des conditions cumulatives suivantes : ▫ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, ▫ que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- sur les linéaires commerciaux « toute activité » identifiés au document graphique par une trame spécifique, les locaux à destination commerciale situés en rez-de-chaussée des immeubles ne peuvent être transformés pour des constructions à usage d'habitation. Les constructions à destination d'habitation et ses annexes y sont interdites en rez-de-chaussée des immeubles. Le rez-de-chaussée doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**1) Mixité fonctionnelle**

Non réglementée.

2) Mixité sociale

Non réglementée.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur des constructions

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit. Les constructions situées en cœur d'îlot ne pourront excéder une hauteur de 7 mètres à l'égout du toit.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure se localisant sur une propriété riveraine ou sur la même unité foncière, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti concerné.

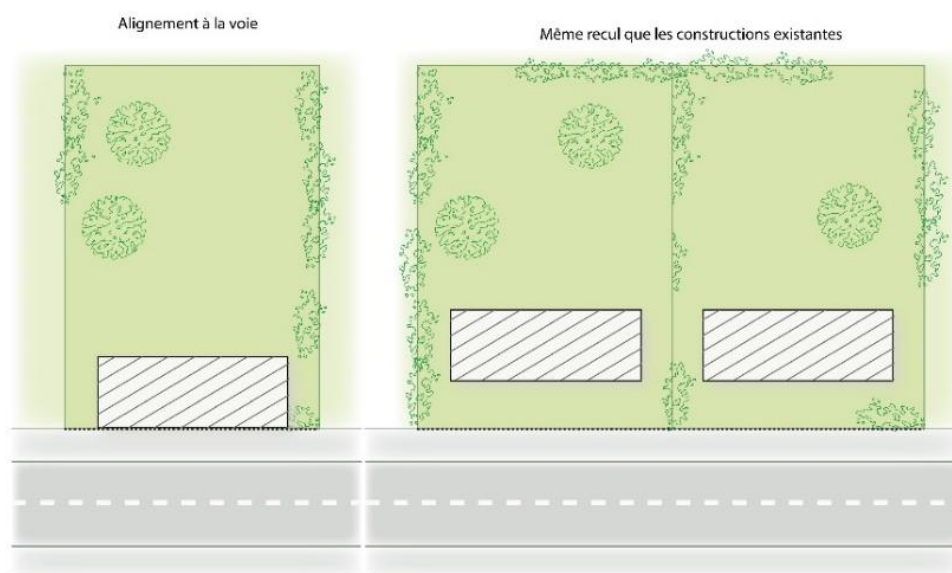
La hauteur des bâtiments annexes ne pourra pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc).

2) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous les niveaux.
- soit dans le prolongement du bâti existant.

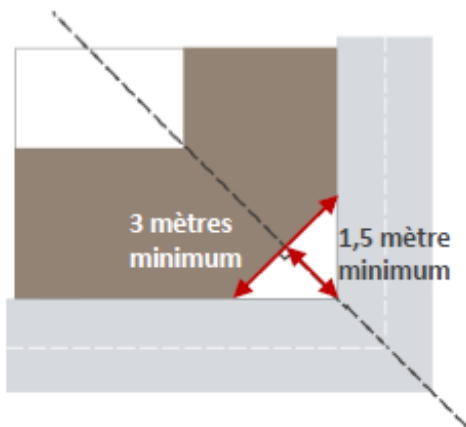


Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU ou aux reconstructions à l'identique.
- Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale ou représente une gêne pour la circulation générale, un retrait supérieur pourra être imposé.

ZONE UB1

- En cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, il pourra être exigé la réalisation d'un pan coupé. Il devra être calculé selon les règles suivantes
 - Un retrait :
 - D'au moins 1,5 mètre, sur toute la hauteur de la façade concernée à partir de l'intersection des deux alignements bordant le terrain,
 - Perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des deux alignements bordant le terrain
 - Une façade constituant le pan coupé d'une largeur d'au moins 3 mètres.



- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, les constructions qui ne donnent pas directement sur la voie (simple accès, construction en second rang) peuvent être implantées différemment.
- Pour les bâtiments annexes

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.

Les bords de bassin des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux autres annexes.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

5) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Les piscines et plages de piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1) Dispositions générales**

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle ou environnante. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

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

Les constructions d'habitation doivent se conformer aux nuanciers annexés au PLU, réalisés par la commune de Lavaur. Ces nuanciers comprennent un nuancier traditionnel (du XVe au XIXe siècle) et un nuancier contemporain (pour les constructions depuis 1900).

2) Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3) Toitures, façades et clôtures

ZONE UB1

FAÇADES ET MENUISERIES	L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, menuiseries, enduits, corniches ...). Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement). Les menuiseries devront respecter le style traditionnel de l'immeuble (matériaux, petits bois, cintrage...) ainsi que les systèmes d'occultation (volets battants, volets repliables en tableau, volets intérieurs...). Les volets roulants seront interdits. Les tons des façades et des menuiseries, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant en respectant les nuanciers en annexe du règlement. La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en zinc ou en cuivre. Les souches de cheminée sont enduites. Le règlement Local de Publicité en annexe du règlement doit être respecté.
TOITURES	Pour les nouvelles toitures : Les toitures seront en tuiles et seront de teinte rouge vieilli. Les tuiles de couleur noire sont interdites. Des formes et matériaux de toitures différents pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures existantes : Les couvertures existantes conformes aux types suivants sont conservées : - en tuiles canal principalement - en tuiles plates pour les pigeonniers - en ardoise ou en zinc pour les édifices du XIXe - en tuile plate mécanique dite de Marseille pour les édifices de la fin du XIX° et du début XX° Pour les ouvrages en toitures : les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdites. Les pentes de toits ne peuvent excéder 33%.

CLOTURES	Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile n'excéderont pas une hauteur maximale de 1,8 mètres (incluant les éventuels éléments surélevant les clôtures). Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein enduit de ses deux faces ou d'un mur-bahut avec d'éventuels éléments surélevant les clôtures (grillage ouvert, grilles, végétation...). Les clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,8 mètres. Les clôtures végétalisées sont autorisées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
-----------------	---

4) Performance énergétique et environnementale des constructions

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La production d'énergies renouvelables, telle que les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, est autorisée sur des versants ou des constructions annexes qui ne sont pas visibles depuis la voie publique.

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins deux tiers des espaces laissés libres (c'est-à-dire les espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol...) doivent être perméables et végétalisés.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec une emprise au sol de 400 m², les deux tiers des 600 m² restant, soit 400 m², doivent être perméables et végétalisés

2) Espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés.

ZONE UB1

Sur les parcelles en limite avec les zones agricoles et/ou les zones naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles/naturelles.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT**1) Stationnement des véhicules motorisés**Pour les constructions nouvelles

SOUS-DESTINATION	Nombre de places minimum requis
Logement	▫ 1 place par tranche de 60 m ² de surface plancher avec un minimum d'1 place par logement. Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.
Hébergement	
Artisanat, commerce de détail	▫ 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Restauration	▫ 1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtels	▫ 1 place par tranche de 3 chambres
Autres hébergements touristiques	
Bureau	▫ 1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

Pour les extensions et annexes de construction

Dans le cas d'extension et/ou de construction d'annexe d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation et changements de destination

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

ZONE UB1**2) Stationnement des véhicules non motorisés**

Concernant le stationnement des vélos, tout nouveau bâtiment correspondant aux sous-destinations suivantes devra prévoir des places de stationnement couvertes et aisément accessibles pour les vélos, sous ces conditions :

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Logement	▫ Superficie minimale de 1,5 m ² par logement pour toute opération entraînant la création de deux logements ou plus
Bureau	▫ Superficie minimale de 1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

2) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Dispositions générales

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

2) Eau potable

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

ZONE UB1

Pour tout aménagement ou extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, un raccordement à un réseau collectif sous pression ou à une eau de source potable est obligatoire. Dans le cas du raccordement à une eau de source potable, les conditions de potabilité de l'eau, ainsi que de capacité et de débit de la source devront être justifiées.

3) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

ZONE UB1

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

5) Électricité et réseaux de télécommunication

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

6) Collecte des déchets

L'aménagement d'un local technique destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera exigé dans les opérations de 2 logements ou plus, ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB2

Caractéristiques du secteur UB2

Le secteur UB2 correspond au tissu urbain ancien de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines.

Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir des équipements collectifs, des commerces et des activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

Le secteur se distingue de la zone UB1 par des hauteurs moins élevées et une emprise au sol moins importante.

ZONE UB2**1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS****1) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites**

-  Constructions nouvelles autorisées
-  Constructions nouvelles admises sous conditions
-  Constructions nouvelles interdites

DESTINATION	UB2
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

ZONE UB2**2) Conditions**

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Artisanat et commerce de détail	Sont autorisés les activités artisanales et les commerces de détails, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 400 m² et sous respect des conditions cumulatives suivantes : ▫ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, ▫ que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes :
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- sur les linéaires commerciaux « toute activité » identifiés au document graphique par une trame spécifique, les locaux à destination commerciale situés en rez-de-chaussée des immeubles ne peuvent être transformés pour des constructions à usage d'habitation. Les constructions à destination d'habitation et ses annexes y sont interdites en rez-de-chaussée des immeubles. Le rez-de-chaussée doit être affecté à des commerces, de l'artisanat, des bureaux, des services ou des équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**1) Mixité fonctionnelle**

Non réglementée.

2) Mixité sociale

Non réglementée.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur des constructions

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure se localisant sur une propriété riveraine ou sur la même unité foncière, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti concerné.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

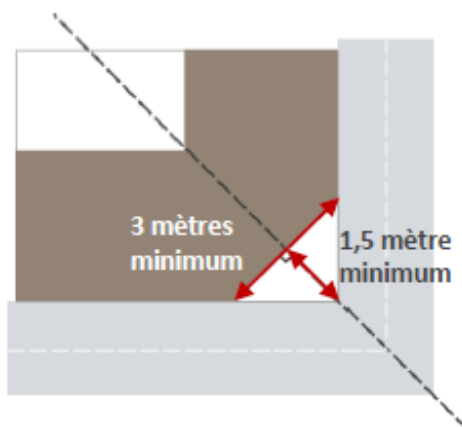
Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc).

2) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les constructions pourront être implantées dans le prolongement du bâti existant. En l'absence de bâti existant sur les parcelles limitrophes aux limites séparatives latérales, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite de propriété.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU ou aux reconstructions à l'identique.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
- En cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, il pourra être exigé la réalisation d'un pan coupé. Il devra être calculé selon les règles suivantes
 - Un retrait :
 - D'au moins 1,5 mètre, sur toute la hauteur de la façade concernée à partir de l'intersection des deux alignements bordant le terrain,
 - Perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des deux alignements bordant le terrain
 - Une façade constituant le pan coupé d'une largeur d'au moins 3 mètres.

ZONE UB2

- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, les constructions qui ne donnent pas directement sur la voie (simple accès, construction en second rang) peuvent être implantées différemment.
- Pour les bâtiments annexes

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.

Les bords de bassin des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

5) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Les piscines et plages de piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1) Dispositions générales**

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle ou environnante. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ZONE UB2

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

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

Les constructions d'habitation doivent se conformer aux nuanciers annexés au PLU, réalisés par la commune de Lavaur. Ces nuanciers comprennent un nuancier traditionnel (du XVe au XIXe siècle) et un nuancier contemporain (pour les constructions depuis 1900).

2) Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3) Toitures, façades et clôtures

FAÇADES ET MENUISERIES	L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, menuiseries, enduits, corniches ...). Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement). Les tons des façades et des menuiseries, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant en respectant les nuanciers en annexe du règlement. La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en zinc ou en cuivre. Les souches de cheminée sont enduites. Le règlement Local de Publicité en annexe du règlement doit être respecté.
-------------------------------	--

TOITURES	Pour les nouvelles toitures : Les toitures seront en tuiles et seront de teinte rouge vieilli. Les tuiles de couleur noire sont interdites. Des formes et matériaux de toitures différents pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures existantes : Les couvertures existantes conformes aux types suivants sont conservées : - en tuiles canal principalement - en tuiles plates pour les pigeonniers - en ardoise ou en zinc pour les édifices du XIXe - en tuile plate mécanique dite de Marseille pour les édifices de la fin du XIX° et du début XX° Pour les ouvrages en toitures : les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdites. Les pentes de toits ne peuvent excéder 33%.
CLOTURES	Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile n'excéderont pas une hauteur maximale de 1,8 mètres (incluant les éventuels éléments surélevant les clôtures). Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein enduit de ses deux faces ou d'un mur-bahut avec d'éventuels éléments surélevant les clôtures (grillage ouvert, grilles, végétation...). Les clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,8 mètres. Les clôtures végétalisées sont autorisées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

4) Performance énergétique et environnementale des constructions

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ZONE UB2

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La production d'énergies renouvelables, telle que les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, est autorisée sur des versants ou des constructions annexes qui ne sont pas visibles depuis la voie publique.

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins deux tiers des espaces laissés libres (c'est-à-dire les espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol...) doivent être perméables et végétalisés.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec une emprise au sol de 400 m², les deux tiers des 600 m² restant, soit 400 m², doivent être perméables et végétalisés

2) Espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés.

Sur les parcelles en limite avec les zones agricoles et/ou les zones naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles/naturelles.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

1) Stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions nouvelles

SOUS-DESTINATION	Nombre de places minimum requis
Logement	▫ 1 place par tranche de 60 m ² de surface plancher avec un minimum d'1 place par logement. Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.
Hébergement	
Artisanat, commerce de détail	▫ 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher
Restauration	▫ 1 place par tranche de 30m ² de surface de plancher
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hôtels	▫ 1 place par tranche de 3 chambres

ZONE UB2

Autres hébergements touristiques	
Bureau	▫ 1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

Pour les extensions et annexes de construction

Dans le cas d'extension et/ou de construction d'annexe d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation et changements de destination

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

2) Stationnement des véhicules non motorisés

Concernant le stationnement des vélos, tout nouveau bâtiment correspondant aux sous-destinations suivantes devra prévoir des places de stationnement couvertes et aisément accessibles pour les vélos, sous ces conditions :

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Logement	▫ Superficie minimale de 1,5 m ² par logement pour toute opération entraînant la création de deux logements ou plus
Bureau	▫ Superficie minimale de 1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

2) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Dispositions générales

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

2) Eau potable

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

ZONE UB2

Pour tout aménagement ou extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, un raccordement à un réseau collectif sous pression ou à une eau de source potable est obligatoire. Dans le cas du raccordement à une eau de source potable, les conditions de potabilité de l'eau, ainsi que de capacité et de débit de la source devront être justifiées.

3) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

ZONE UB2

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

5) Électricité et réseaux de télécommunication

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

6) Collecte des déchets

L'aménagement d'un local technique destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera exigé dans les opérations de 2 logements ou plus, ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère.

ZONE UC

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Le secteur UC correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune correspondant au secteur de Lagarrigue. C'est un secteur déjà urbanisé à vocation d'habitat.

ZONE UC

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

✓	Constructions nouvelles autorisées
✓*	Constructions nouvelles admises sous conditions
⊘	Constructions nouvelles interdites
⊘*	Constructions nouvelles interdites & conditions spécifiques

DESTINATION	UC
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	⊘*
Restauration	⊘
Commerce de gros	⊘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	⊘
Cinéma	⊘
Hôtels	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	⊘
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salles d'art et de spectacles	⊘
Équipements sportifs	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘
Lieux de culte	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	⊘
Entrepôt	⊘
Bureau	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘

ZONE UC

Cuisine dédiée à la vente en ligne

**2) Conditions**

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Artisanat et commerce de détail	Seules sont autorisées les extensions limitées (30% maximum de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU), la rénovation et la création d'annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, aux conditions cumulatives suivantes : ▫ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, ▫ que les constructions par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**1) Mixité fonctionnelle**

Non réglementée.

2) Mixité sociale

Non réglementée.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur des constructions

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure se localisant sur une propriété riveraine ou sur la même unité foncière, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti concerné.

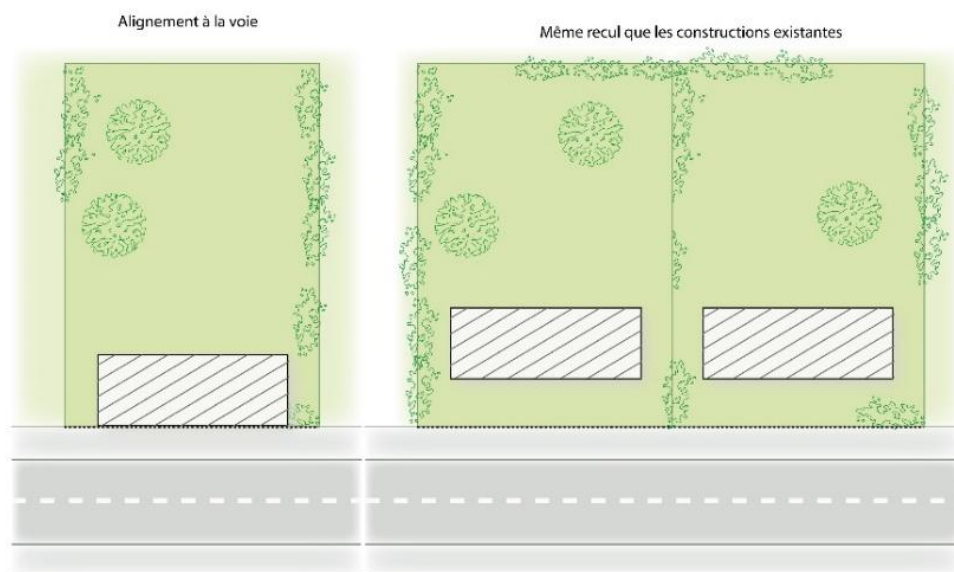
La hauteur des bâtiments annexes ne pourra pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc).

2) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques pour toutes les parties de la construction et sur tous les niveaux.
- soit dans le prolongement du bâti existant.

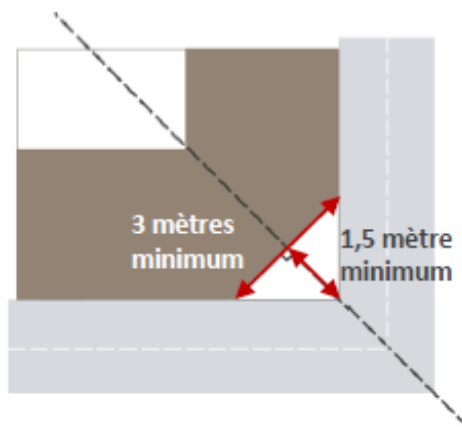


Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU ou aux reconstructions à l'identique.
- Lorsque l'implantation de la construction à l'alignement risque de compromettre la qualité paysagère ou patrimoniale ou représente une gêne pour la circulation générale, un retrait supérieur pourra être imposé.
- En cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques, il pourra être exigé la réalisation d'un pan coupé. Il devra être calculé selon les règles suivantes

ZONE UC

- Un retrait :
 - D'au moins 1,5 mètre, sur toute la hauteur de la façade concernée à partir de l'intersection des deux alignements bordant le terrain,
 - Perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des deux alignements bordant le terrain
- Une façade constituant le pan coupé d'une largeur d'au moins 3 mètres.



- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue, les constructions qui ne donnent pas directement sur la voie (simple accès, construction en second rang) peuvent être implantées différemment.
- Pour les bâtiments annexes

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.

Les bords de bassin des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

5) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. Les piscines et plages de piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1) Dispositions générales**

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle ou environnante. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

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

Les constructions d'habitation doivent se conformer aux nuanciers annexés au PLU, réalisés par la commune de Lavaur. Ces nuanciers comprennent un nuancier traditionnel (du XVe au XIXe siècle) et un nuancier contemporain (pour les constructions depuis 1900).

2) Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3) Toitures, façades et clôtures

FAÇADES ET MENUISERIES	L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, menuiseries, enduits, corniches ...). Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement). Les tons des façades et des menuiseries, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant en respectant les nuanciers en annexe du règlement. La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en zinc ou en cuivre. Les souches de cheminée sont enduites. Le règlement Local de Publicité en annexe du règlement doit être respecté.
TOITURES	Pour les nouvelles toitures : Les toitures seront en tuiles et seront de teinte rouge vieilli. Les tuiles de couleur noire sont interdites. Des formes et matériaux de toitures différents pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures existantes : Les couvertures existantes conformes aux types suivants sont conservées : - en tuiles canal principalement - en tuiles plates pour les pigeonniers - en ardoise ou en zinc pour les édifices du XIXe - en tuile plate mécanique dite de Marseille pour les édifices de la fin du XIX° et du début XX° Pour les ouvrages en toitures : les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdites. Les pentes de toits ne peuvent excéder 33%.

ZONE UC

CLOTURES	Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile n'excéderont pas une hauteur maximale de 1,8 mètres (incluant les éventuels éléments surélevant les clôtures). Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein enduit de ses deux faces ou d'un mur-bahut avec d'éventuels éléments surélevant les clôtures (grillage ouvert, grilles, végétation...). Les clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,8 mètres. Les clôtures végétalisées sont autorisées dans la limite de 2 mètres de hauteur.
-----------------	---

4) Performance énergétique et environnementale des constructions

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins deux tiers des espaces laissés libres (c'est-à-dire les espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol...) doivent être perméables et végétalisés.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec une emprise au sol de 400 m², les deux tiers des 600 m² restant, soit 400 m², doivent être perméables et végétalisés

ZONE UC**2) Espaces libres et de plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés.

Sur les parcelles en limite avec les zones agricoles et/ou les zones naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles/naturelles.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT**1) Stationnement des véhicules motorisés**

Pour les constructions nouvelles

SOUS-DESTINATION	Nombre de places minimum requis
Logement	▫ 1 place par tranche de 60 m ² de surface plancher avec un minimum d'1 place par logement. Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.
Hébergement	

Pour les extensions et annexes de construction

Dans le cas d'extension et/ou de construction d'annexe d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Pour les travaux de réhabilitation et changements de destination

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

2) Stationnement des véhicules non motorisés

Concernant le stationnement des vélos, tout nouveau bâtiment correspondant aux sous-destinations suivantes devra prévoir des places de stationnement couvertes et aisément accessibles pour les vélos, sous ces conditions :

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Logement	▫ Superficie minimale de 1,5 m ² par logement pour toute opération entraînant la création de deux logements ou plus

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

2) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Dispositions générales

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

2) Eau potable

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

ZONE UC

Pour tout aménagement ou extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, un raccordement à un réseau collectif sous pression ou à une eau de source potable est obligatoire. Dans le cas du raccordement à une eau de source potable, les conditions de potabilité de l'eau, ainsi que de capacité et de débit de la source devront être justifiées.

3) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

ZONE UC

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

5) Électricité et réseaux de télécommunication

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

6) Collecte des déchets

L'aménagement d'un local technique destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera exigé dans les opérations de 2 logements ou plus, ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère.

ZONE UD

PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Le secteur UD correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité des formes urbaines avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs). La vocation principale de ce secteur est l'habitat.

ZONE UD**1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS****1) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites**

✓	Constructions nouvelles autorisées
✓*	Constructions nouvelles admises sous conditions
⊘	Constructions nouvelles interdites
⊘*	Constructions nouvelles interdites + conditions spécifique

DESTINATION	UD
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	⊘
Exploitation forestière	⊘
HABITATION	
Logement	✓
Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	✓*
Restauration	✓
Commerce de gros	⊘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓*
Cinéma	⊘
Hôtels	✓
Autres hébergements touristiques	✓
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salles d'art et de spectacles	✓
Équipements sportifs	✓
Autres équipements recevant du public	✓*
Lieux de culte	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	⊘
Entrepôt	✓*
Bureau	⊘

ZONE UD

Centre de congrès et d'exposition	⊘
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘

2) Conditions

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Artisanat et commerce de détail	Sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes : ▫ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, ▫ que les constructions par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Autres équipements recevant du public	
Entrepôt	Sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes ▫ que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ▫ Sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ▫ Sous réserve de ne pas constituer un établissement classé SEVESO

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,

ZONE UD

- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1) Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

2) Mixité sociale

Dans le secteur de l'OAP Gare, un minimum de 50% de logements sociaux devra être produit.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.

1) Hauteur des constructions

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure se localisant sur une propriété riveraine ou sur la même unité foncière, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti concerné.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra pas excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc).

2) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres des voies et emprises publiques.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU ou aux reconstructions à l'identique.
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.
- Pour les annexes à vocation de garage

ZONE UD

Pour les constructions situées hors agglomération et située le long d'une voirie départementale. Dans ces cas, elles devront être implantées à une distance minimale par rapport à l'axe de la voirie départementale de 15 mètres portée à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement.

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, l'espace restant entre une limite séparative et la construction à planter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.

Les bords de bassin des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementée.**5) Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière. Les piscines et plages de piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1) Dispositions générales**

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle ou environnante. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

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

Les constructions d'habitation doivent se conformer aux nuanciers annexés au PLU, réalisés par la commune de Laval. Ces nuanciers comprennent un nuancier traditionnel (du XVe au XIXe siècle) et un nuancier contemporain (pour les constructions depuis 1900).

2) Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3) Toitures, façades et clôtures

FAÇADES ET MENUISERIES	L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, menuiseries, enduits, corniches ...). Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement). Les tons des façades et des menuiseries, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant en respectant les nuanciers en annexe du règlement. La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en zinc ou en cuivre. Les souches de cheminée sont enduites. Le règlement Local de Publicité en annexe du règlement doit être respecté.
-------------------------------	--

TOITURES	Pour les nouvelles toitures : Les toitures seront en tuiles et seront de teinte rouge vieilli. Les tuiles de couleur noire sont interdites. Des formes et matériaux de toitures différents pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures existantes : Les couvertures existantes conformes aux types suivants sont conservées : - en tuiles canal principalement - en tuiles plates pour les pigeonniers - en ardoise ou en zinc pour les édifices du XIX^e - en tuile plate mécanique dite de Marseille pour les édifices de la fin du XIX^e et du début XX^e Pour les ouvrages en toitures : les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdites. Les pentes de toits ne peuvent excéder 33%.
CLOTURES	Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile n'excéderont pas une hauteur maximale de 1,8 mètres (incluant les éventuels éléments surélevant les clôtures). Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein enduit de ses deux faces ou d'un mur-bahut avec d'éventuels éléments surélevant les clôtures (grillage ouvert, grilles, végétation...). Les clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,8 mètres. Les clôtures végétalisées sont autorisées dans la limite de 2 mètres de hauteur.

4) Performance énergétique et environnementale des constructions

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

ZONE UD

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins deux tiers des espaces laissés libres (c'est-à-dire les espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol...) doivent être perméables et végétalisés.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec une emprise au sol de 400 m², les deux tiers des 600 m² restant, soit 400 m², doivent être perméables et végétalisés

2) Espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés.

Sur les parcelles en limite avec les zones agricoles et/ou les zones naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles/naturelles.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

1) Stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions nouvelles

SOUS-DESTINATION	Nombre de places minimum requis
Logement	▫ 1 place par tranche de 60 m ² de surface plancher avec un minimum d'1 place par logement. Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.
Hébergement	
Hôtels	▫ 1 place par tranche de 3 chambres
Autres hébergements touristiques	

Pour les extensions/annexes de construction

ZONE UD

Dans le cas d'extension et/ou de construction d'annexe d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée sur la même parcelle.

Pour les travaux de réhabilitation et changements de destination

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

2) Stationnement des véhicules non motorisés

Concernant le stationnement des vélos, tout nouveau bâtiment correspondant aux sous-destinations suivantes devra prévoir des places de stationnement couvertes et aisément accessibles pour les vélos, sous ces conditions :

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Logement	▫ Superficie minimale de 1,5 m ² par logement pour toute opération entraînant la création de deux logements ou plus
Hébergement	

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

2) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Dispositions générales

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

2) Eau potable

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

ZONE UD

Pour tout aménagement ou extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, un raccordement à un réseau collectif sous pression ou à une eau de source potable est obligatoire. Dans le cas du raccordement à une eau de source potable, les conditions de potabilité de l'eau, ainsi que de capacité et de débit de la source devront être justifiées.

3) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

ZONE UD

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

5) Électricité et réseaux de télécommunication

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

6) Collecte des déchets

L'aménagement d'un local technique destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera exigé dans les opérations de 2 logements ou plus, ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère.

ZONE UE

PARTIE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Le secteur UE correspond au secteur de développement des activités économiques.

C'est un secteur déjà majoritairement urbanisé à vocation principale d'activités économiques, il a vocation à se densifier.

ZONE UE**1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS****1) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites**

-  Constructions nouvelles autorisées
-  Constructions nouvelles admises sous conditions
-  Constructions nouvelles interdites

DESTINATION	UE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

ZONE UE**2) Conditions**

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Logement	▫ Cf. Article « Mixité fonctionnelle »
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	Sont autorisés les activités artisanales et les commerces de détails, sous réserve que leur surface plancher soit a minima de 300 m² et sous respect des conditions cumulatives suivantes : ▫ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, ▫ que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
Industrie	▫ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, ▫ que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ▫ Sous réserve de ne pas constituer un établissement classé SEVESO
Entrepôt	

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**1) Mixité fonctionnelle**

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
------------------	--------------

ZONE UE

Logement	▫ À condition qu'elles soient dédiées au logement ou à l'hébergement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions autorisées dans le secteur ou pour l'hébergement du personnel médical en lien avec l'activité hospitalière, aux conditions cumulatives suivantes : ○ que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 50 m² ; ○ que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).
Hébergement	

2) Mixité sociale

Non réglementée.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur des constructions

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure se localisant sur une propriété riveraine ou sur la même unité foncière, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti concerné.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc).

2) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les bâtiments seront implantés à une distance minimale de 6 mètres de la limite de propriété. S'il existe un bâtiment existant le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation, les bâtiments nouveaux s'implanteront en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie ou emprise publique. Dans ce cas, les bâtiments nouveaux pourront être autorisés à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Toute construction située hors agglomération et située le long d'une voirie départementale hors RD630 devra être implantée à une distance minimale par rapport à l'axe de la voirie départementale de 15 mètres portée à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement.

Les constructions situées hors agglomération et situées le long de la RD630 devront observer un recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la voirie départementale.

ZONE UE**3) Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 5m peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Pour les constructions implantées en retrait des limite séparatives, la distance mesurée entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

5) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1) Dispositions générales**

L'emploi à nu de matériaux tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

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

Les constructions d'habitation doivent se conformer aux nuanciers annexés au PLU, réalisés par la commune de Lavour. Ces nuanciers comprennent un nuancier traditionnel (du XVe au XIXe siècle) et un nuancier contemporain (pour les constructions depuis 1900).

2) Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3) Toitures, façades et clôtures

FAÇADES ET MENUISERIES	L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, menuiseries, enduits, corniches ...). Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement). Les tons des façades et des menuiseries, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant en respectant les nuanciers en annexe du règlement. La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en zinc ou en cuivre. Les souches de cheminée sont enduites. Le règlement Local de Publicité en annexe du règlement doit être respecté.
TOITURES	Pour les nouvelles toitures : Les toitures sont en tuile. Les tuiles de couleur noire sont interdites. Des formes et matériaux de toitures différents pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les rénovations : Les couvertures existantes conformes aux types suivants sont conservées : - en tuiles canal principalement - en tuiles plates pour les pigeonniers - en ardoise ou en zinc pour les édifices du XIXe - en tuile plate mécanique dite de Marseille pour les édifices de la fin du XIXe et du début XXe Pour les ouvrages en toitures : les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdites. Les pentes de toits ne peuvent excéder 33%.
CLOTURES	Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile n'excéderont pas une hauteur maximale de 2 mètres (incluant les éventuels éléments surélevant les clôtures). Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein enduit de ses deux faces ou d'un mur-bahut avec d'éventuels éléments surélevant les clôtures (grillage ouvert, grilles, végétation...). Les clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

4) Performance énergétique et environnementale des constructions

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

En outre, l'installation de panneaux photovoltaïques n'est admise que s'il est possible d'utiliser l'espace situé en dessous de ces panneaux pour des activités autorisées dans la zone. Cela permet donc notamment d'installer des panneaux sur les toitures des bâtiments, des ombrières photovoltaïques ou végétalisées sur les aires de stationnement... En revanche, cela ne permet pas l'aménagement de « champs solaires ».

ARTICLE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins deux tiers des espaces laissés libres (c'est-à-dire les espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol...) doivent être perméables et végétalisés.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec une emprise au sol de 400 m², les deux tiers des 600 m² restant, soit 400 m², doivent être perméables et végétalisés

2) Espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés.

Sur les parcelles en limite avec les zones agricoles et/ou les zones naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles/naturelles.

ARTICLE 4 – STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation. Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises

ZONE UE

publiques ou voies compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.

Les nouvelles places de stationnement qui sont créées hors ombrière devront être végétalisées ou perméables a minima.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale par tranche de 4 emplacements créés. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières photovoltaïques.

Au moins la moitié des places de stationnement doivent être perméables.

2. Stationnement des véhicules non motorisés

Non réglementée.

1. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

2) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE 2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Dispositions générales

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

2) Eau potable

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

ZONE UE

Pour tout aménagement ou extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, un raccordement à un réseau collectif sous pression ou à une eau de source potable est obligatoire. Dans le cas du raccordement à une eau de source potable, les conditions de potabilité de l'eau, ainsi que de capacité et de débit de la source devront être justifiées.

3) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

ZONE UE

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

5) Électricité et réseaux de télécommunication

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

6) Collecte des déchets

Les projets d'aménagement d'espaces destinés au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère.

PARTIE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Le secteur UP correspond au secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés à vocation principale de services publics.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

-  Constructions nouvelles autorisées
-  Constructions nouvelles admises sous conditions
-  Constructions nouvelles interdites

DESTINATION	UP
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘
------------------------------------	---

2) Conditions

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Logement	▫ Cf. Article « Mixité fonctionnelle et sociale »
Hébergement	

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux mentionnés dans les conditions éventuelles suivantes,
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires liés à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1) Mixité fonctionnelle

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Logement	▫ À condition qu'elles soient dédiées au logement ou à l'hébergement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions autorisées dans le secteur ou pour l'hébergement du personnel médical en lien avec l'activité hospitalière, aux conditions cumulatives suivantes : ○ que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 50 m² ; ○ que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas). ▫ À condition que les bâtiments soient liés au logement ou à l'hébergement de personnes en situation d'handicap dans le cadre de la plateforme HÉPRA ▫ À condition qu'elles soient en lien avec le service de gendarmerie de Laval
Hébergement	

	▫ Sur la zone identifiée au plan de zonage comme « servitude de mixité sociale » au titre de l'article L151-15
--	--

2) Mixité sociale

Sur la zone identifiée au plan de zonage comme « servitude de mixité sociale » au titre de l'article L151-15, les programmes prévus devront tendre vers une production de 20% de logements sociaux.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur des constructions

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure se localisant sur une propriété riveraine ou sur la même unité foncière, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti concerné.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc).

2) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Non réglementée.

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

5) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1) Dispositions générales

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle ou environnante. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

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

Les constructions d'habitation doivent se conformer aux nuanciers annexés au PLU, réalisés par la commune de Lavar. Ces nuanciers comprennent un nuancier traditionnel (du XVe au XIXe siècle) et un nuancier contemporain (pour les constructions depuis 1900).

2) Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3) Toitures, façades et clôtures

FAÇADES ET MENUISERIES	L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, menuiseries, enduits, corniches ...). Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement). Les tons des façades et des menuiseries, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant en respectant les nuanciers en annexe du règlement. La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en zinc ou en cuivre. Les souches de cheminée sont enduites. Le règlement Local de Publicité en annexe du règlement doit être respecté.
TOITURES	Pour les nouvelles toitures : Les toitures seront en tuiles et seront de teinte rouge vieilli. Les tuiles de couleur noire sont interdites. Des formes et matériaux de toitures différents pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures existantes : Les couvertures existantes conformes aux types suivants sont conservées : - en tuiles canal principalement - en tuiles plates pour les pigeonniers - en ardoise ou en zinc pour les édifices du XIXe - en tuile plate mécanique dite de Marseille pour les édifices de la fin du XIX° et du début XX° Pour les ouvrages en toitures : les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdites. Les pentes de toits ne peuvent excéder 33%. Les pentes de toits ne peuvent excéder 33%.

CLOTURES	Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile n'excéderont pas une hauteur maximale de 1,8 mètres (incluant les éventuels éléments surélevant les clôtures). Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein enduit de ses deux faces ou d'un mur-bahut avec d'éventuels éléments surélevant les clôtures (grillage ouvert, grilles, végétation...). Les clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,8 mètres.
-----------------	---

4) Performance énergétique et environnementale des constructions

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

En outre, l'installation de panneaux photovoltaïques n'est admise que s'il est possible d'utiliser l'espace situé en dessous de ces panneaux pour des activités autorisées dans la zone. Cela permet donc notamment d'installer des panneaux sur les toitures des bâtiments, des ombrières photovoltaïques ou végétalisées sur les aires de stationnement... En revanche, cela ne permet pas l'aménagement de « champs solaires ».

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins deux tiers des espaces laissés libres (c'est-à-dire les espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol...) doivent être perméables et végétalisés.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec une emprise au sol de 400 m², les deux tiers des 600 m² restant, soit 400 m², doivent être perméables et végétalisés

2) Espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés.

Sur les parcelles en limite avec les zones agricoles et/ou les zones naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles/naturelles.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

1) Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation. Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques ou voies compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.

Toute construction située hors agglomération et située le long d'une voirie départementale devra être implantée à une distance minimale par rapport à l'axe de la voirie départementale de 15 mètres portée à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement.

2) Stationnement des véhicules non motorisés

Non réglementée.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

2) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Dispositions générales

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

2) Eau potable

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

Pour tout aménagement ou extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, un raccordement à un réseau collectif sous pression ou à une eau de source potable est obligatoire. Dans le cas du raccordement à une eau de source potable, les conditions de potabilité de l'eau, ainsi que de capacité et de débit de la source devront être justifiées.

3) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

5) Électricité et réseaux de télécommunication

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

6) Collecte des déchets

Les projets d'aménagement d'espaces destinés au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

La zone à urbaniser est dite « zone AU ». La zone à urbaniser fermée à l'urbanisation est dite « 2AUe »
« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (CU R.151-20)

Sur la commune, elle est constituée de 4 secteurs :

- ▶ Le secteur **1AU** : correspond à du développement résidentiel avec mixité fonctionnelle
- ▶ Le secteur **1AUF** : correspond au développement d'un établissement de vente au détail en libre-service
- ▶ Le secteur **1AUE** : correspond à du développement économique
- ▶ Le secteur **2AUE** : correspond à une zone à urbaniser fermée à vocation économique

Destination	1AU	1AUF	1AUE	2AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘	⊘	⊘
HABITATION				
Logement	✓	⊘	✓*	⊘
Hébergement	✓	⊘	✓*	⊘
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail (1)	✓*	✓*	⊘	⊘
Restauration	✓	⊘	✓	⊘
Commerce de gros	⊘	⊘	✓	⊘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	⊘	✓	⊘
Cinéma	⊘	⊘	✓	⊘
Hôtels	⊘	⊘	✓	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	✓	⊘
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	⊘	⊘	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	⊘	⊘	⊘
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	⊘	⊘	⊘
Salles d'art et de spectacles	✓	⊘	⊘	⊘
Équipements sportifs	✓	⊘	⊘	⊘
Autres équipements recevant du public	✓	⊘	⊘	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie (2)	⊘	⊘	✓*	⊘
Entrepôt	⊘	⊘	✓*	⊘
Bureau	✓	⊘	✓	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘	⊘	⊘

- (1). Pour rappel, la sous-destination « Artisanat et commerce de détails » recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- (2). Pour rappel, la sous-destination « Industrie » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

ZONE AU

PARTIE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractéristiques du secteur AU

Le secteur AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La vocation du secteur AU est de permettre une urbanisation à dominante résidentielle dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les secteurs d'OAP devront être réalisés par le biais d'opérations d'ensemble.

ZONE AU**1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS****1) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites**

-  Constructions nouvelles autorisées
-  Constructions nouvelles admises sous conditions
-  Constructions nouvelles interdites

DESTINATION	AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

ZONE AU

Cuisine dédiée à la vente en ligne

**2) Conditions**

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Artisanat et commerce de détail	Sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes : ▫ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, ▫ que les constructions par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**1) Mixité fonctionnelle**

Non réglementée.

2) Mixité sociale

Les opérations d'habitation devront tendre vers une production de 20% de logements sociaux.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Dans les lotissements, les règles ci-dessous seront applicables lot par lot.

1) Hauteur des constructions

Les principes de hauteur des constructions prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Dans l'ensemble de la zone :

Pour l'ensemble des destinations autorisées, la hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 3,5 mètres à l'égout du toit.

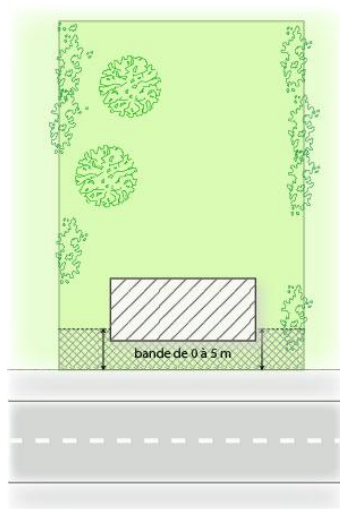
Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

ZONE AU**2) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

Toute construction devra être implantée à une distance minimale par rapport à la limite de propriété :

- De 15 mètres minimum par rapport aux routes départementales ;
- Par rapport aux autres voies :
 - dans les ilots d'habitat collectif : non réglementé
 - dans les ilots d'habitat individuel mixte : La construction devra s'implanter dans une bande de constructibilité de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Implantation dans une bande comprise entre
0 et 5 m par rapport à l'emprise de la voie



Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

Toute construction située hors agglomération et située le long d'une voirie départementale devra être implantée à une distance minimale par rapport à l'axe de la voirie départementale de 15 mètres portée à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement.

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.

Les bords de bassin des piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

5) Emprise au sol des constructions

En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat collectif :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 10% conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

En compatibilité avec les OAP, dans les ilots d'habitat individuel mixte :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

En cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), le coefficient d'emprise au sol pourra être majoré de 10% conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone :

Pour l'ensemble des destinations autorisées à l'exception de l'habitation, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Les piscines et plages de piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1) Dispositions générales

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle ou environnante. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;

ZONE AU

- l'harmonie des couleurs

Les constructions d'habitation doivent se conformer aux nuanciers annexés au PLU, réalisés par la commune de Lavour. Ces nuanciers comprennent un nuancier traditionnel (du XVe au XIXe siècle) et un nuancier contemporain (pour les constructions depuis 1900).

2) Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3) Toitures, façades et clôtures

FAÇADES ET MENUISERIES	Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement). Les tons des façades et des menuiseries, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant en respectant les nuanciers en annexe du règlement. La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en zinc ou en cuivre. Les souches de cheminée sont enduites. Le règlement Local de Publicité en annexe du règlement doit être respecté.
-------------------------------	---

TOITURES	Pour les nouvelles toitures : Les toitures seront en tuiles et seront de teinte rouge vieilli. Les tuiles de couleur noire sont interdites. Des formes et matériaux de toitures différents pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Pour les toitures existantes : Les couvertures existantes conformes aux types suivants sont conservées : - en tuiles canal principalement - en tuiles plates pour les pigeonniers - en ardoise ou en zinc pour les édifices du XIXe - en tuile plate mécanique dite de Marseille pour les édifices de la fin du XIX° et du début XX° Pour les ouvrages en toitures : les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdites. Les pentes de toits ne peuvent excéder 33%.
CLOTURES	Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile n'excéderont pas une hauteur maximale de 1,8 mètres (incluant les éventuels éléments surélevant les clôtures). Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein enduit de ses deux faces ou d'un mur-bahut avec d'éventuels éléments surélevant les clôtures (grillage ouvert, grilles, végétation...). Les clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,8 mètres.

4) Performance énergétique et environnementale des constructions

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

ZONE AU

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins deux tiers des espaces laissés libres (c'est-à-dire les espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol...) doivent être perméables et végétalisés.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec une emprise au sol de 400 m², les deux tiers des 600 m² restant, soit 400 m², doivent être perméables et végétalisés

2) Espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés.

Sur les parcelles en limite avec les zones agricoles et/ou les zones naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles/naturelles.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

1) Stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions nouvelles

SOUS-DESTINATION	Nombre de places minimum requis
Logement	▫ 1 place par tranche de 60 m² de surface plancher avec un minimum d'1 place par logement. Il n'est pas exigé plus de 3 places de stationnement par logement.
Hébergement	
Restauration	▫ 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	▫ Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques ou voies compte

ZONE AU

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Bureau	▫ 1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher

Les nouvelles places de stationnement qui sont créées hors ombrière devront être végétalisées ou perméables a minima.

2) Stationnement des véhicules non motorisés

Concernant le stationnement des vélos, tout nouveau bâtiment correspondant aux sous-destinations suivantes devra prévoir des places de stationnement couvertes et aisément accessibles pour les vélos, sous ces conditions :

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Logement	▫ Superficie minimale de 1,5 m ² par logement pour toute opération entraînant la création de deux logements ou plus
Hébergement	

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****1) Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

ZONE AU

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 mètres minimum en cas de sens unique de circulation
- 5,5 mètres minimum en cas de double-sens de circulation.

Les voies nouvelles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

- A partir de 5 lots jusqu'à 20 lots, il sera exigé 1 trottoir de largeur minimale de 1,50 mètre exempt de tout obstacle.
- Au-delà de 20 lots, la largeur cumulée des trottoirs ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

2) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1) Dispositions générales**

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

2) Eau potable

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

ZONE AU

Pour tout aménagement ou extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, un raccordement à un réseau collectif sous pression ou à une eau de source potable est obligatoire. Dans le cas du raccordement à une eau de source potable, les conditions de potabilité de l'eau, ainsi que de capacité et de débit de la source devront être justifiées.

3) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

ZONE AU

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

5) Électricité et réseaux de télécommunication

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

6) Collecte des déchets

L'aménagement d'un local technique destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera exigé dans les opérations de 2 logements ou plus, ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUF

Caractéristiques du secteur AUF

Le secteur AUF correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, en permettant une urbanisation dédiée à des activités commerciales dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

ZONE AUF**1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS****1) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites**

-  Constructions nouvelles autorisées
-  Constructions nouvelles admises sous conditions
-  Constructions nouvelles interdites

DESTINATION	AUF
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

ZONE AUF

Cuisine dédiée à la vente en ligne

**2) Conditions**

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Artisanat et commerce de détail	- À condition qu'elles soient dédiées à un établissement de vente au détail en libre-service représentant un minimum de 300 m² de surface de vente et une emprise au sol maximale de 6 000 m² pour les bâtiments. L'emprise au sol des ombrières photovoltaïques n'est pas limitée. - Les ombrières photovoltaïques devront présenter une disposition harmonieuse et respectueuse de l'architecture et des paysages (pieux en bois, etc.)
Restauration	A condition que l'activité soit annexe à l'établissement de vente au détail.

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**1) Mixité fonctionnelle**

Non réglementée.

2) Mixité sociale

Non réglementée.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1) Hauteur des constructions**

Les principes de hauteur des constructions prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectés.

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Dans l'ensemble de la zone 1AUF :

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (éléments techniques, etc.).

ZONE AUF**2) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de propriété.

Toute construction située hors agglomération et située le long d'une voirie départementale devra être implantée à une distance minimale par rapport à l'axe de la voirie départementale de 15 mètres portée à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement.

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 10 mètres ($D = H/2$ et $D > 10m$ mini).

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

5) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 6 000 m².

ARTICLE 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1) Dispositions générales**

L'emploi à nu de matériaux tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

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

Les constructions d'habitation doivent se conformer aux nuanciers annexés au PLU, réalisés par la commune de Lavour. Ces nuanciers comprennent un nuancier traditionnel (du XVe au XIXe siècle) et un nuancier contemporain (pour les constructions depuis 1900).

ZONE AUF**2) Adaptation au sol et volume**

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3) Toitures, façades et clôtures

FAÇADES ET MENUISERIES	Les tons des façades et des menuiseries, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant en respectant les nuanciers en annexe du règlement. La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en zinc ou en cuivre. Les souches de cheminée sont enduites. Le règlement Local de Publicité en annexe du règlement doit être respecté.
TOITURES	Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Les couvertures devront respecter les teintes locales. Les tuiles de couleur noire sont interdites. Des formes et matériaux de toitures différents pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. Pour les ouvrages en toitures : les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdites. Les pentes de toits ne peuvent excéder 33%.
CLOTURES	Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile n'excéderont pas une hauteur maximale de 1,8 mètres (incluant les éventuels éléments surélevant les clôtures). Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein enduit de ses deux faces ou d'un mur-bahut avec d'éventuels éléments surélevant les clôtures (grillage ouvert, grilles, végétation...). Les clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,8 mètres.

ZONE AUF**4) Performance énergétique et environnementale des constructions**

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

En outre, l'installation de panneaux photovoltaïques n'est admise que s'il est possible d'utiliser l'espace situé en dessous de ces panneaux pour des activités autorisées dans la zone. Cela permet donc notamment d'installer des panneaux sur les toitures des bâtiments, des ombrières photovoltaïques ou végétalisées sur les aires de stationnement... En revanche, cela ne permet pas l'aménagement de « champs solaires ».

ARTICLE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementée.

2) Espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces exotiques envahissantes seront prosrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés.

Sur les parcelles en limite avec les zones agricoles et/ou les zones naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles/naturelles.

ARTICLE 4 – STATIONNEMENT

1) Stationnement des véhicules motorisés

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire à la fois leur impact dans le paysage (position sur le terrain, plantations, ...) et les rejets d'eaux pluviales.

Les façades des espaces de stationnement et les entrées des espaces de stationnement sur voies et emprises publiques feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné pour en limiter l'impact visuel.

ZONE AUF

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale par tranche de 4 emplacements créés. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières photovoltaïques. A noter que les autres types d'ombrières (végétalisées ou non) sont autorisés mais leur installation sur des espaces de stationnement ne permet pas de se dédouaner de la plantation d'arbres de haute tige.

Les nouvelles places de stationnement qui sont créées hors ombrière devront être végétalisées ou perméables a minima.

2) Stationnement des véhicules non motorisés

Les espaces de stationnement devront prévoir la réalisation d'une place de stationnement pour véhicule non motorisé pour 10 places de véhicules motorisés.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****1) Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

2) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1) Dispositions générales**

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

2) Eau potable

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

Pour tout aménagement ou extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, un raccordement à un réseau collectif sous pression ou à une eau de source potable est obligatoire. Dans le cas du raccordement à une eau de source potable, les conditions de potabilité de l'eau, ainsi que de capacité et de débit de la source devront être justifiées.

3) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

ZONE AUF

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

5) Électricité et réseaux de télécommunication

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

6) Collecte des déchets

Les projets d'aménagement d'espaces destinés au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractéristiques du secteur AUE

Le secteur AUE correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, en permettant une urbanisation dédiée à des activités économiques dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

ZONE AUE**1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS****1) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites**

-  Constructions nouvelles autorisées
-  Constructions nouvelles admises sous conditions
-  Constructions nouvelles interdites

DESTINATION	AUE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Lieux de culte	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

ZONE AUE**2) Conditions**

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Logement	▫ À condition qu'elles soient dédiées au logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance permanente des constructions autorisées dans le secteur, aux conditions cumulatives suivantes : ○ que la surface de plancher à destination d'habitation n'excède pas 50 m² ; ○ que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas).
Hébergement	
Industrie	▫ Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, ▫ Que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ▫ Sous réserve de ne pas constituer un établissement classé SEVESO
Entrepôt	

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**1) Mixité fonctionnelle**

Non réglementée.

2) Mixité sociale

Non réglementée.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**ARTICLE 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1) Hauteur des constructions**

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc).

ZONE AUE**2) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

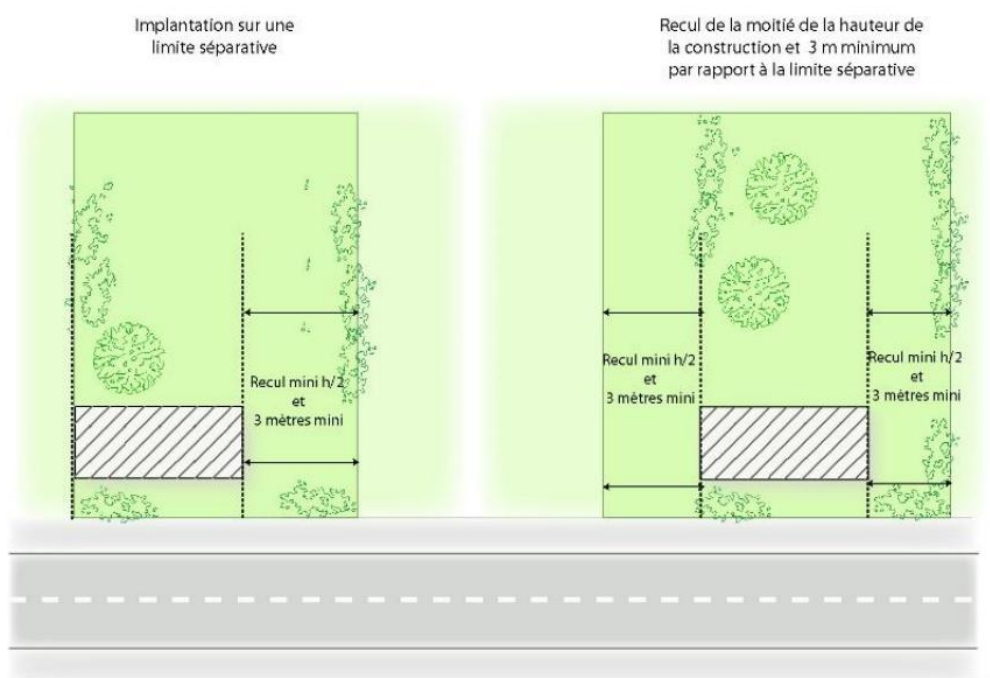
Les bâtiments seront implantés à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement.

Toute construction située hors agglomération et située le long d'une voirie départementale devra être implantée à une distance minimale par rapport à l'axe de la voirie départementale de 15 mètres portée à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement.

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 5m peuvent être implantées sur les limites latérales.

Pour les constructions implantées en retrait des limite latérales, la distance mesurée entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

**4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

5) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1) Dispositions générales**

L'emploi à nu de matériaux tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

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

Les constructions d'habitation doivent se conformer aux nuanciers annexés au PLU, réalisés par la commune de Lavaur. Ces nuanciers comprennent un nuancier traditionnel (du XVe au XIXe siècle) et un nuancier contemporain (pour les constructions depuis 1900).

2) Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3) Toitures, façades et clôtures

FAÇADES ET MENUISERIES	Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement). Les tons des façades et des menuiseries, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant en respectant les nuanciers en annexe du règlement. La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en zinc ou en cuivre. Les souches de cheminée sont enduites. Le règlement Local de Publicité en annexe du règlement doit être respecté.
-------------------------------	---

TOITURES	Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Les couvertures devront respecter les teintes locales. Les tuiles de couleur noire sont interdites. Des formes et matériaux de toitures différents pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. Pour les ouvrages en toitures : les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdites. Les pentes de toits ne peuvent excéder 33%.
CLOTURES	Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile n'excéderont pas une hauteur maximale de 2 mètres (incluant les éventuels éléments surélevant les clôtures). Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein enduit de ses deux faces ou d'un mur-bahut avec d'éventuels éléments surélevant les clôtures (grillage ouvert, grilles, végétation...). Les clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres.

4) Performance énergétique et environnementale des constructions

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

En outre, l'installation de panneaux photovoltaïques n'est admise que s'il est possible d'utiliser l'espace situé en dessous de ces panneaux pour des activités autorisées dans la zone. Cela permet donc notamment d'installer des panneaux sur les toitures des bâtiments, des ombrières photovoltaïques ou végétalisées sur les aires de stationnement... En revanche, cela ne permet pas l'aménagement de « champs solaires ».

ZONE AUE**ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****1) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins deux tiers des espaces laissés libres (c'est-à-dire les espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol...) doivent être perméables et végétalisés.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec une emprise au sol de 400 m², les deux tiers des 600 m² restant, soit 400 m², doivent être perméables et végétalisés

2) Espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces exotiques envahissantes seront prosrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés.

Sur les parcelles en limite avec les zones agricoles et/ou les zones naturelles, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et les zones agricoles/naturelles.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT**1. Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée ouverte à la circulation. Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour permettre le stationnement des véhicules hors des emprises publiques ou voies compte tenu de la nature des constructions, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des capacités des parcs de stationnement publics existants à proximité.

Les nouvelles places de stationnement qui sont créées hors ombrières devront être végétalisées ou perméables a minima.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale par tranche de 4 emplacements créés. Cette obligation peut être remplacée par l'installation d'ombrières photovoltaïques.

Au moins la moitié des places de stationnement doivent être perméables.

2. Stationnement des véhicules non motorisés

Non réglementée.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**1) Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

2) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1) Dispositions générales**

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

2) Eau potable

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

Pour tout aménagement ou extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, un raccordement à un réseau collectif sous pression ou à une eau de source potable

ZONE AUE

est obligatoire. Dans le cas du raccordement à une eau de source potable, les conditions de potabilité de l'eau, ainsi que de capacité et de débit de la source devront être justifiées.

3) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire. Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

4) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

ZONE AUE

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

5) Électricité et réseaux de télécommunication

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

6) Collecte des déchets

Les projets d'aménagement d'espaces destinés au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère.

ZONE 2AUE

PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

Caractéristiques du secteur AUE

Le secteur 2AUE correspond au secteur destiné au développement de l'entreprise Pierre Fabre.

L'ouverture de cette zone est soumise à modification du PLU.

ZONE 2AUE

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

Non réglementé.

2) Conditions

Non réglementé.

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1) Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

2) Mixité sociale

Non réglementée.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur des constructions

Non réglementé

2) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Non réglementé

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

5) Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ZONE 2AUE

ARTICLE 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1) Dispositions générales

Non règlementé

2) Adaptation au sol et volume

Non règlementé

3) Toitures, façades et clôtures

Non règlementé

4) Performance énergétique et environnementale des constructions

Non règlementé

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé

2) Espaces libres et de plantations

Non règlementé

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

1) Stationnement des véhicules motorisés

Non règlementé.

2) Stationnement des véhicules non motorisés

Non réglementée.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1) Accès

Non règlementé

2) Voirie de desserte publique ou privée

Non règlementé

ZONE 2AUE

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Dispositions générales

Non règlementé

2) Eau potable

Non règlementé

3) Assainissement des eaux usées

Non règlementé

4) Eaux pluviales

Non règlementé

5) Électricité et réseaux de télécommunication

Non règlementé

6) Collecte des déchets

Non règlementé

Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONES AGRICOLES

La zone agricole est dite « zone A ».

La zone agricole (A) est constituée des espaces, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les installations agricoles y sont favorisées.

Sur la commune, elle est constituée de trois zones :

- ▶ **Zone A** | Zone agricole. Elle correspond aux secteurs agricoles de la commune. Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :
 - de terrains cultivés ou non,
 - de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.
- ▶ **Zone A^{TVB}** | Zone agricole identifiée au sein de la Trame Verte et Bleue. L'objectif consiste notamment à maintenir un équilibre entre poursuite des activités agricoles et préservation de la biodiversité et dans laquelle l'évolution des constructions existantes et le développement du photovoltaïque peuvent être admis
- ▶ **Zone A^{PF}** | STECAL en zone A : Siège de la fondation Pierre Fabre

ZONES AGRICOLES

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

✓	Constructions nouvelles autorisées
✓*	Constructions nouvelles admises sous conditions
⊘	Constructions nouvelles interdites
⊘*	Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)

DESTINATION	A	A ^{TVB}	A ^{PF}
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	✓*	✓*	⊘
Exploitation forestière	✓*	✓*	⊘
HABITATION			
Logement	✓*	⊘*	⊘
Hébergement	⊘	⊘	✓*
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	⊘	⊘	⊘
Restauration	⊘	⊘	⊘
Commerce de gros	⊘	⊘	⊘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	⊘	⊘	✓*
Cinéma	⊘	⊘	⊘
Hôtels	⊘	⊘	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	⊘
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓*	⊘	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*	⊘	⊘
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓*	⊘	✓*
Salles d'art et de spectacles	✓*	⊘	⊘
Équipements sportifs	✓*	⊘	⊘
Autres équipements recevant du public	✓*	⊘	✓*
Lieux de culte	⊘	⊘	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	⊘	⊘	⊘

ZONES AGRICOLES

Entrepôt	⊘	⊘	⊘
Bureau	⊘	⊘	✓*
Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘	✓*
Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘	⊘	⊘

Les comblements et exhaussements de moins de 0.50 mètres peuvent être autorisés avec autorisation de la mairie.

Les exhaussements supérieurs à 0.50 mètres sont interdits

2) Conditions

ENSEMBLE DES ZONES INDICEES A	
CONDITIONS	
Sous réserve que cela n'entrave pas l'activité agricole et pastorale :	
Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur.	
EN ZONE A STRICTE	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Exploitation agricole	Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...) nécessaires à une activité agricole, pastorale ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve :
Exploitation forestière	- De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole, - D'être localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées - De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique.
Logement	Sont admises : Les constructions neuves de logements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (pour le logement des exploitants) et dans la limite de 200 m² de surface de plancher par logement et par exploitation ; Les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLU à condition : - Que la surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 200m² par unité foncière ; - Et, si l'habitation n'est pas nécessaire à une exploitation agricole, que la surface de plancher

ZONES AGRICOLES

	totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : • Que l'emprise au sol totale de ces annexes (hors piscines) sur l'unité foncière ne dépasse pas 50 m² ; • D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.
Ensemble des sous-destinations de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »	Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition : - o qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ; - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
EN ZONE A ^{TVB}	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Exploitation agricole	Les constructions de bâtiments neufs sont admises sous réserve de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol. Sont admises également : • Les extensions limitées (30% maximum) ou surélévations des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU. Dans tous les cas, ces extensions ne devront pas dépasser 100m². • Les constructions d'une ou plusieurs annexes des bâtiments agricoles existants sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m à compter de tout point de la construction principale.
Exploitation forestière	
Logement	Sont admises : Les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLU à condition : • Que la surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 200m² par unité foncière ; • Et, si l'habitation n'est pas nécessaire à une exploitation agricole, que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve :

ZONES AGRICOLES

	• Que l'emprise au sol totale de ces annexes (hors piscines) sur l'unité foncière ne dépasse pas 50 m² ; • D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.
EN ZONE A^{PF}	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Hébergement	Sont admises les activités liées à la fondation Pierre Fabre
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Autres équipements recevant du public	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**1) Mixité fonctionnelle**

Non réglementée.

2) Mixité sociale

Non réglementée.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1) Hauteur des constructions

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

EN ZONE A et A ^{TVB}	
SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Exploitation agricole	La hauteur maximale est fixée à 15 mètres pour les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques
Exploitation forestière	
Logement	La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.
Ensemble des sous-destinations de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »	La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit. La hauteur des extensions des bâtiments existants ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.

EN ZONE A ^{PF}	
SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Hébergement	La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit. La hauteur des extensions des bâtiments existants ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Autres équipements recevant du public	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants : en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

ZONES AGRICOLES**2) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

CONFIGURATION DE LA PARCELLE	TYPE D'IMPLANTATION ATTENDU
Parcelles riveraines aux routes hors agglomération	Les bâtiments seront implantés à une distance minimale de 6 mètres de la limite de propriété. S'il existe un bâtiment existant le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation, les bâtiments nouveaux s'implanteront en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie ou emprise publique. Dans ce cas, les bâtiments nouveaux pourront être autorisés à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. Toute construction située hors agglomération et située le long d'une voirie départementale hors RD630 devra être implantée à une distance minimale par rapport à l'axe de la voirie départementale de 15 mètres portée à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement. Les constructions situées hors agglomération et située le long de la RD630 devront observer un recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la voirie départementale. Pour les constructions situées en agglomération, ces dispositions peuvent ne pas être appliquées : • Pour les extensions de constructions existantes implantées différemment à la date d'approbation du présent PLU ou aux reconstructions à l'identique. • Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes
Annexes situées à l'arrière de la construction principale	Règles d'implantation qui ne s'appliquent pas aux annexes (hors garages) implantées à l'arrière
Terrains situés à l'angle de plusieurs voies	Règles de recul qui ne se cumulent pas et s'appliquent qu'à une seule voie. Les constructions doivent s'implanter par rapport à la voie la plus structurante et les reculs demandés par le Conseil départemental doivent dans tous les cas être respectés
Extension des constructions existantes	Implantation en retrait du recul minimum à la date d'approbation du PLU peut être réalisée en continuité des constructions existantes sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales.

ZONES AGRICOLES

Les bords de bassin des piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la sécurité ou l'exécution de travaux publics.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

5) Emprise au sol des constructions

Dans les zones A et ATVB, à l'exception des cas renseignés dans l'article A.I.1, l'emprise au sol des bâtiments agricoles doit être adaptée aux besoins directs de l'activité (abris des animaux, du matériel et ne doit pas être définie au regard des besoins d'activités secondaires (production d'énergie...)).

Dans la zone APF, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie totale de l'unité foncière. Les piscines et plages de piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**1) Dispositions générales**

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle ou environnante. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai.

Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

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

ZONES AGRICOLES

Les constructions d'habitation doivent se conformer aux nuanciers annexés au PLU, réalisés par la commune de Lavar. Ces nuanciers comprennent un nuancier traditionnel (du XVe au XIXe siècle) et un nuancier contemporain (pour les constructions depuis 1900).

2) Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3) Toitures, façades et clôtures**Façades et menuiseries**

Sauf en cas d'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction) est interdit. Les façades devront obligatoirement être enduites.

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Logement	L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, menuiseries, enduits, corniches ...).
Hébergement	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement).
Ensemble des sous-destinations de la destination : Équipements d'intérêt collectif et services publics	Les tons des façades et des menuiseries, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant en respectant les nuanciers en annexe du règlement.
Bureau	La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en zinc ou en cuivre.
Centre de congrès et d'exposition	Les souches de cheminée sont enduites. Le règlement Local de Publicité en annexe du règlement doit être respecté.
Exploitation agricole	Les façades sont réalisées : ○ Soit d'aspect enduit, ○ Soit d'aspect pierre naturelle du pays, ○ Soit d'aspect bardage bois, ○ Soit d'aspect métallique de teinte mate et sombre. Les plaques performées (éventuellement utilisées)

ZONES AGRICOLES

Exploitation forestière	au profit de la ventilation doivent être de la même teinte que les plaques pleines. Les plaques translucides permettant l'éclairage du bâtiment sont autorisées. Les teintes trop claires ou trop lumineuses (couleur blanche, rose ou jaune) ou matériaux réfléchissants sont interdites.
-------------------------	---

Toitures

La pente de la toiture doit s'adapter à la nature du matériau utilisé.

Lors d'une réfection de couverture d'un bâtiment ancien, avec changement de matériaux de couverture, les débords de toit traditionnels sont conservés ou restaurés.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Logement	Les couvertures existantes conformes aux types suivants sont conservées : ▫ en tuiles canal principalement ▫ en tuiles plates pour les pigeonniers ▫ en ardoise ou en zinc pour les édifices du XIXe ▫ en tuile plate mécanique dite de Marseille pour les édifices de la fin du XIX° et du début XX° Les tuiles seront de teinte rouge vieilli. Les tuiles de couleur noire sont interdites.
Hébergement	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Ensemble des sous-destinations de la destination : Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Exploitation agricole	Les matériaux, autres que les tuiles, sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager. Les toitures doivent être de teinte mate et sombre.
Exploitation forestière	Pour les volumes secondaires de la construction à usage d'activités agricoles (extensions perpendiculaires et adossées au volume principal), les toitures monopentes sont autorisées

Clôtures

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes pour créer une unité de paysage au sein des espaces agricoles. **Leur réalisation n'est pas obligatoire.**

Dans les **espaces soumis à un risque inondation**, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux.

Plus particulièrement, **pour la zone A^{TVB} et les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (cf. document graphique)**, les clôtures sont autorisées sous réserve de permettre le passage de la petite faune (hérissons...) avec, par exemple, des haies végétales, des grillages avec des mailles suffisamment larges (30 centimètres par exemple), des césures dans les murs pleins...

Les clôtures directement liées à des activités d'élevage (enclos pour animaux) ne sont pas soumises aux dispositions énoncées ci-après, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Toutefois, une attention particulière doit être portée à leur intégration paysagère et environnementale.

- **Implantation des clôtures** : En limite de l'espace public ou d'un espace ouvert à la circulation publique, les clôtures doivent être implantées suivant l'alignement et les dispositions définies par le service gestionnaire de la voie pour assurer une bonne visibilité.
- **Matériaux et couleurs des clôtures** : Les clôtures sont autorisées sous réserve d'être composées :
 - Soit d'une haie. La haie peut éventuellement être doublée d'un grillage ou d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque
 - Soit d'un grillage
 - Soit d'un mur plein appareillé en pierre de pays ou enduit,

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction, etc.) est interdit. Ces matériaux destinés à être recouverts doivent obligatoirement être enduits.

Les clôtures réalisées en pierre naturelle doivent être conservées ou restaurées. Dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement, la démolition de ce type de clôture est autorisée, avec obligation de reconstruction à l'identique.

En limite séparative, le caractère champêtre et rural (haie vive, clôture en bois...) des clôtures est privilégié.

Les teintes trop claires ou trop lumineuses (couleur blanche, matériaux réfléchissants) sont interdites pour les éléments constitutifs des clôtures.

- **Hauteur des clôtures** : Par leur hauteur, les clôtures devront s'intégrer dans le contexte champêtre des zones agricoles et naturelles. Les clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile n'excéderont pas une hauteur maximale de 1,8 mètres (incluant les éventuels éléments surélevant les clôtures). Ces clôtures pourront être constituées d'un mur plein enduit de ses deux faces ou d'un mur-bahut avec d'éventuels éléments surélevant les clôtures (grillage

ZONES AGRICOLES

ouvert, grilles, végétation...). Les clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives devront respecter une hauteur maximale de 1,8 mètres.

- Portail : Les portails doivent être positionnés à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie publique et des routes départementales.

4) Performance énergétique et environnementale des constructions**Dispositions générales**

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur toiture, blocs de Pompes à Chaleur, etc.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Dans la seule zone A, les dispositifs de production d'énergie renouvelable au sol sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'il s'agisse d'un projet d'agrivoltaïsme (tel que défini au titre de l'article L.314-36 du code de l'énergie) ;
- que le projet démontre clairement la réalité de synergie de fonctionnement entre la production photovoltaïque et la production agricole ;
- que l'installation ne s'effectue pas sur des terres arables ;
- que l'installation ne détient pas d'impact important sur la biodiversité ;
- qu'une étude agronomique du sol conclue à une très faible productivité du parcellaire concerné ;
- que le projet soit réversible (remise en état du terrain après la durée d'exploitation) ;
- qu'il aura été démontré de l'impossibilité technique pour l'exploitation de réaliser ce projet sur toiture

Dans la zone ATVB, les projets de production d'énergie renouvelable au sol (type photovoltaïque, solaire) sont proscrits.

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**1) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementée sur les zones A et ATVB.

Pour la zone APF, au moins deux tiers des espaces laissés libres (c'est-à-dire les espaces qui ne génèrent pas d'emprise au sol...) doivent être perméables et végétalisés.

ZONES AGRICOLES

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec une emprise au sol de 400 m², les deux tiers des 600 m² restant, soit 400 m², doivent être perméables et végétalisés

2) Espaces libres et de plantations

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

Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés. Les techniques de génie végétal seront encouragées.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT**1) Stationnement des véhicules motorisés**

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

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

2) Stationnement des véhicules non motorisés

Non réglementée.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****1) Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

ZONES AGRICOLES**2) Voirie de desserte publique ou privée**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1) Dispositions générales**

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

2) Eau potable

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

Pour tout aménagement ou extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, un raccordement à un réseau collectif sous pression ou à une eau de source potable est obligatoire. Dans le cas du raccordement à une eau de source potable, les conditions de potabilité de l'eau, ainsi que de capacité et de débit de la source devront être justifiées.

3) Assainissement des eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

4) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

ZONES AGRICOLES

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

5) Électricité et réseaux de télécommunication

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

6) Collecte des déchets

Non réglementée sur les zones A et ATVB.

Pour la zone APF, les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ZONES AGRICOLES

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère.

Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONES NATURELLES

La zone naturelle (N) est constituée des espaces naturels et des sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, équipés ou non, à préserver de l'urbanisation.

Sur la commune, elle est constituée de six zones :

- ▶ Zone **N** | Zone naturelle
- ▶ Zone **N^{TVB}** | Zone naturelle constituée de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques majeurs (identifiée au sein de la Trame Verte et Bleue)
- ▶ Zone **N^{BE}** | Zone naturelle dédiée aux activités économiques isolées associées à une centrale à béton
- ▶ Zone **N^L** | STECAL en zone N : Espaces de loisirs et activités correspondant à des cabanes dans les arbres
- ▶ Zone **N^{DE}** | STECAL en zone N : Activités économiques isolées associées à la déchetterie
- ▶ Zone **N^{GUI}** | STECAL en zone N : Activité de guinguette

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1) Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites

✓	Constructions nouvelles autorisées
✓*	Constructions nouvelles admises sous conditions
⊘	Constructions nouvelles interdites
⊘*	Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)

DESTINATION	N	N ^{TVS}	N ^L	N ^{BE}	N ^{DE}	N ^{GUI}
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE						
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	✓*	⊘*	⊘	⊘	⊘	⊘
HABITATION						
Logement	✓*	⊘*	⊘	⊘	⊘	⊘
Hébergement	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Restauration	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	✓*
Commerce de gros	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	⊘	⊘	✓*	⊘	⊘	⊘
Cinéma	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Hôtels	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	✓*	⊘	⊘	⊘
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓*	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓*	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Salles d'art et de spectacles	✓*	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Équipements sportifs	✓*	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Autres équipements recevant du public	✓*	⊘	⊘	⊘	⊘	✓*
Lieux de culte	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘	⊘
Entrepôt	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘	⊘
Bureau	⊘	⊘	⊘	✓*	⊘	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘

Cuisine dédiée à la vente en ligne	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
------------------------------------	---	---	---	---	---	---

2) Conditions

ENSEMBLE DES ZONES INDICEES N	
CONDITIONS	
Sous réserve que cela n'entrave pas la fonctionnalité écologique du milieu et permette le passage de la faune à proximité immédiate : Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur	
EN ZONE N STRICTE	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Exploitation forestière	Sont autorisés la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (bâtiment de stockage, ...) nécessaires à une activité forestière, ou au prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve : - de démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation forestière, - d'être localisés à une distance maximale de 100 m de tout point du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées, - de démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique.
Logement	Sont admises : Les constructions neuves de logements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (pour le logement des exploitants) et dans la limite de 200 m² de surface de plancher par logement et par exploitation ; Les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLU à condition : - Que la surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 200m² par unité foncière ; - Et, si l'habitation n'est pas nécessaire à une exploitation agricole, que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : - Que l'emprise au sol totale de ces annexes (hors piscines) sur l'unité foncière ne dépasse pas 50 m² ;

	D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.
Ensemble des sous-destinations de la destination : Équipements d'intérêt collectif et services publics	Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » à condition : - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ; - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ; - Qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
EN ZONE N ^{TVB}	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Exploitation forestière	Sont autorisés l'évolution (extension et annexes) des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (bâtiment de stockage, ...) nécessaires à une activité forestière, existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas entraver la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate.
Logement	Sont admises : Les extensions (dont surélévations) des logements existants à la date d'approbation du PLU à condition : - Que la surface de plancher totale (existant + extensions) n'excède pas 200m² par unité foncière ; - Et, si l'habitation n'est pas nécessaire à une exploitation agricole, que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU. Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve :

ZONES NATURELLES

	• Que l’emprise au sol totale de ces annexes (hors piscines) sur l’unité foncière ne dépasse pas 50 m² ; D’être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.
EN ZONE N ^L	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sont admis les équipements et constructions liés à l’activité de cabane dans les bois.
Autres hébergements touristiques	
EN ZONE N ^{BE}	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Industrie	Sont admis les équipements et constructions liés à la l’activité de centrale à béton.
Entrepôt	
Bureau	
EN ZONE N ^{DE}	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Dans la zone Nde sont autorisées toutes les activités liées au stockage, à la gestion et au traitement des déchets.	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sont admis les équipements et constructions liés à la l’activité de déchetterie.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
EN ZONE N ^{GUI}	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Restauration	Sont admises les activités de restauration liées à une activité de type guinguette.
Autres équipements recevant du public	

ARTICLE 2 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**1) Mixité fonctionnelle**

Non réglementée.

2) Mixité sociale

Non réglementée.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 3 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**1) Hauteur des constructions**

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction pour toutes les zones à l'exception des hébergements atypiques réalisée sous forme de cabanes de la zone NL. Pour la zone NL, la mesure de la hauteur des hébergements atypiques réalisée sous forme de cabanes dans les arbres sera calculée par le différentiel d'altimétrie entre le niveau du seuil et le point haut de la construction (faîtage si toiture à pente ou acrotère si toiture terrasse).

Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes, cheminées et autres éléments annexes à la construction).

ZONES NATURELLES

EN ZONE N STRICTE	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Exploitation forestière	La hauteur maximale est fixée à 15 m pour les bâtiments d’exploitation, installations ou ouvrages techniques
Logement	La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l’égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,5 mètres à l’égout du toit.
Ensemble des sous-destinations de la destination « Equipements d’intérêt collectif et services publics »	La hauteur des extensions des bâtiments ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.
EN ZONE N ^{TVB}	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Exploitation forestière	La hauteur maximale est fixée à 15 m pour les bâtiments d’exploitation, installations ou ouvrages techniques
Logement	La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l’égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,5 mètres à l’égout du toit. La hauteur des extensions des bâtiments ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.
EN ZONE N ^L	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l’égout du toit pour les bâtiments situés au sol.
Autres hébergements touristiques	La hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres à l’égout du toit pour les cabanes dans les arbres.
EN ZONE N ^{BE}	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Industrie	La hauteur maximale est fixée à 10 mètres à l’égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,5 mètres à l’égout du toit. La hauteur des extensions des bâtiments ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.
Entrepôt	
Bureau	
EN ZONE N ^{DE}	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres à l’égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,5 mètres à l’égout du toit.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La hauteur des extensions des bâtiments ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.
EN ZONE N ^{GUI}	
SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Restauration	La hauteur maximale est fixée à 3,5 mètres à l’égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,5 mètres à l’égout du toit.
Autres équipements recevant du public	La hauteur des extensions des bâtiments ne peut être supérieure à la hauteur du bâtiment principal existant.

Des dépassements de plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants : en présence d'un bâtiment existant avec une hauteur plus élevée que la hauteur maximale autorisée, l'extension de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur.

2) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

CONFIGURATION DE LA PARCELLE	TYPE D'IMPLANTATION ATTENDU
------------------------------	-----------------------------

Parcelles riveraines aux routes hors agglomération	Les bâtiments seront implantés à une distance minimale de 6 mètres de la limite de propriété. S'il existe un bâtiment existant le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation, les bâtiments nouveaux s'implanteront en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie ou emprise publique. Dans ce cas, les bâtiments nouveaux pourront être autorisés à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci. Toute construction située hors agglomération et située le long d'une voirie départementale hors RD630 devra être implantée à une distance minimale par rapport à l'axe de la voirie départementale de 15 mètres portée à 20 mètres en présence d'arbres d'alignement. Les constructions situées hors agglomération et située le long de la RD630 devront observer un recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la voirie départementale.
Annexes situées à l'arrière de la construction principale	Règles d'implantation qui ne s'appliquent pas aux annexes (hors garages) implantées à l'arrière
Terrains situés à l'angle de plusieurs voies	Règles de recul qui ne se cumulent pas et s'appliquent qu'à une seule voie. Les constructions doivent s'implanter par rapport à la voie la plus structurante et les reculs demandés par le Conseil départemental doivent dans tous les cas être respectés
Extension des constructions existantes	Implantation en retrait du recul minimum à la date d'approbation du PLU peut être réalisée en continuité des constructions existantes sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.

Les bords de bassin des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

3) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales.

Les annexes inférieures à 12 m² et les abris de jardins sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance inférieure à 3 mètres.

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

Les projets d'extension et de surélévation des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la sécurité ou l'exécution de travaux publics.

ZONES NATURELLES

Sous réserve de justifications techniques architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la préservation et la restauration d'un élément patrimonial bâti identifié dans le document graphique au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...) ;
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnellement à la dimension du houppier (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter) ;
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants ;
- Pour la réalisation de l'isolation par l'extérieur d'une construction existante ;
- Pour la prise en compte d'un passage d'une canalisation traversant la parcelle ou l'unité foncière ;
- Pour le respect des préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité liées aux règlements de voirie.

4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Non réglementée.

5) Emprise au sol des constructions

Dans les zones NDE et NBE l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans la zone Ngui, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans la zone NL, l'emprise au sol pour les bâtiments situés sur le sol (hors emprise des cabanes dans les bois) rendus nécessaires du fait de l'activité de cabane dans les bois (type accueil, entretien) ne pourra excéder 50 m².

Non réglementée dans les zones N et NTVB.

ARTICLE 4 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1) Dispositions générales

ENSEMBLE DES ZONES INDICEES N (à l'exception de la zone NL)
CONDITIONS
L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle ou environnante. Les nouvelles constructions ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés doivent être conservés. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment sont interdits. Ils devront nécessairement être enduits sans délai. Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée et non visibles de la rue. Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent. Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par : - la simplicité et les proportions de leur volume ; - l'unicité et la qualité des matériaux ; - l'harmonie des couleurs <i>Les constructions d'habitation doivent se conformer aux nuanciers annexés au PLU, réalisés par la commune de Laval. Ces nuanciers comprennent un nuancier traditionnel (du XVe au XIXe siècle) et un nuancier contemporain (pour les constructions depuis 1900).</i>
ZONE NL
CONDITIONS
L'architecture devra s'intégrer – par sa conception et ses matériaux – dans le milieu boisé. La conception des cabanes, l'emplacement ou encore le choix des matériaux devront être effectués en fonction du terrain et des espèces d'arbres observées sur site. Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée. Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par : - la simplicité et les proportions de leur volume ; - l'unicité et la qualité des matériaux ; - l'harmonie des couleurs Le choix des matériaux devra prioritairement se porter sur des matériaux naturels, non polluants et sur du bois provenant de forêts locales certifiées (PEFC).

2) Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions et bâtiments se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction ou le bâtiment au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possible intégrées aux volumes principaux de la construction ou du bâtiment.

3) Toitures, façades et clôtures

Façades et menuiseries

ZONES NATURELLES

Sauf en cas d'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction) est interdit.

ENSEMBLE DES ZONES INDICEES N (à l'exception de la zone NL)	
SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Logement	L'aspect des constructions anciennes devra être respecté lors d'une restauration (respect des matériaux de toiture, menuiseries, enduits, corniches ...). Les percements nouveaux sont autorisés sous réserve de respecter la composition de la façade (travées) et le modèle de percement dominant dans le bâtiment (forme du percement essentiellement). Les tons des façades et des menuiseries, en dehors des matériaux naturels, devront être dans les teintes permettant une inscription au site environnant en respectant les nuanciers en annexe du règlement. La collecte des eaux pluviales s'effectue par des chéneaux et des descentes en zinc ou en cuivre. Les souches de cheminée sont enduites. Le règlement Local de Publicité en annexe du règlement doit être respecté. Les façades devront obligatoirement être enduites.
Restauration	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Autres hébergements touristiques	
Ensemble des sous-destinations de la destination : Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Exploitation forestière	Les façades sont réalisées : ○ Soit d'aspect enduit, ○ Soit d'aspect pierre naturelle du pays, ○ Soit d'aspect bardage bois, ○ Soit d'aspect métallique de teinte mate et sombre. Les plaques performées (éventuellement utilisées au

ZONES NATURELLES

	profit de la ventilation doivent être de la même teinte que les plaques pleines. Les plaques translucides permettant l'éclairage du bâtiment sont autorisées. Les teintes trop claires ou trop lumineuses (couleur blanche, rose ou jaune) ou matériaux réfléchissants sont interdites. Les façades devront obligatoirement être enduites.
Zone NL	
CONDITIONS	
Les façades devront s'intégrer – par leur conception et leurs matériaux – dans le milieu boisé. La conception des cabanes, l'emplacement ou encore le choix des matériaux devront être effectués en fonction du terrain et des espèces d'arbres observées sur site. Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée. Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par : – la simplicité et les proportions de leur volume ; – l'unicité et la qualité des matériaux ; – l'harmonie des couleurs Le choix des matériaux devra prioritairement se porter sur des matériaux naturels, non polluants et sur du bois provenant de forêts locales certifiées (PEFC).	

Toitures

La pente de la toiture doit s'adapter à la nature du matériau utilisé.

Lors d'une réfection de couverture d'un bâtiment ancien, avec changement de matériaux de couverture, les débords de toit traditionnels sont conservés ou restaurés.

L'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

ENSEMBLE DES ZONES INDICEES N (à l'exception de la zone NL)	
SOUS-DESTINATION	CONDITION(S)
Logement	Les toitures peuvent être à pentes ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement. Les couvertures existantes conformes aux types suivants sont conservées : ▫ en tuiles canal principalement ▫ en tuiles plates pour les pigeonnières
Restauration	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	

ZONES NATURELLES

Autres hébergements touristiques	▫ en ardoise ou en zinc pour les édifices du XIXe ▫ en tuile plate mécanique dite de Marseille pour les édifices de la fin du XIXe et du début XXe Les tuiles seront de teinte rouge vieilli. Les tuiles de couleur noire sont interdites. Des formes et matériaux de toitures différents pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas, les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.
Ensemble des sous-destinations de la destination : Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	Pour les ouvrages en toitures : les lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis) sont interdites. Les pentes de toits ne peuvent excéder 33%.
Exploitation forestière	Les matériaux, autres que les tuiles, sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager. Les toitures doivent être de teinte mate et sombre. Pour les volumes secondaires de la construction à usage d'activités agricoles (extensions perpendiculaires et adossées au volume principal), les toitures monopentes sont autorisées
Zone NL	
CONDITIONS	
Les toitures devront s'intégrer – par leur conception et leurs matériaux – dans le milieu boisé. La conception des cabanes, l'emplacement ou encore le choix des matériaux devront être effectués en fonction du terrain et des espèces d'arbres observées sur site. Les éléments techniques liés à la construction devront faire l'objet d'une insertion soignée. Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par : – la simplicité et les proportions de leur volume ; – l'unicité et la qualité des matériaux ; – l'harmonie des couleurs Le choix des matériaux devra prioritairement se porter sur des matériaux naturels, non polluants et sur du bois provenant de forêts locales certifiées (PEFC).	

Clôtures

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes pour créer une unité de paysage au sein des espaces agricoles. **Leur réalisation n'est pas obligatoire.**

Dans les espaces soumis à un risque inondation, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux.

Les clôtures directement liées à des activités d'élevage (enclos pour animaux) ne sont pas soumises aux dispositions énoncées, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

ZONES NATURELLES

Toutefois, une attention particulière doit être portée à leur intégration paysagère et environnementale.

- Implantation des clôtures : En limite de l'espace public ou d'un espace ouvert à la circulation publique, les clôtures doivent être implantées suivant l'alignement et les dispositions définies par le service gestionnaire de la voie pour assurer une bonne visibilité.

- Matériaux et couleurs des clôtures : Les clôtures sont autorisées sous réserve d'être composées :

- Soit d'une haie. La haie peut éventuellement être doublée d'un grillage ou d'une grille métallique ou d'une clôture de bois non opaque
- Soit d'un grillage
- Soit d'un mur plein appareillé en pierre de pays ou enduit,

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, brique de construction, etc.) est interdit. Ces matériaux destinés à être recouverts doivent obligatoirement être enduits.

Les clôtures réalisées en pierre naturelle doivent être conservées ou restaurées. Dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement, la démolition de ce type de clôture est autorisée, avec obligation de reconstruction à l'identique.

En limite séparative, le caractère champêtre et rural (haie vive, clôture en bois...) des clôtures est privilégié.

Les teintes trop claires ou trop lumineuses (couleur blanche, matériaux réfléchissants) sont interdites pour les éléments constitutifs des clôtures.

- Hauteur des clôtures : Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le PLU doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages.
 - Elles doivent être posées 30cm au-dessus de la surface du sol ;
 - Leur hauteur est limitée à 1,20m ;
 - Elles ne peuvent être ni vulnérables ni constituer des pièges pour la faune ;
- Portail : Les portails doivent être positionnés à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie publique et des routes départementales.

Les habitations et les sièges d'exploitations d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturels peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150m des limites de l'habitation et du siège de l'exploitation (art L.372-1 Code environnement).

4) Performance énergétique et environnementale des constructions

Dispositions générales

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ZONES NATURELLES

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Dans l'ensemble des zones naturelles à l'exception de la zone NTVB, les dispositifs de production d'énergie renouvelable sur sol sont autorisés sous réserves des conditions cumulatives suivantes :

- que le projet participe à la réhabilitation d'un espace naturel dégradé
- que l'installation ne s'effectue pas sur des terres arables ;
- que l'installation ne détient pas d'impact important sur la biodiversité ;
- qu'une étude agronomique du sol conclue à une très faible productivité du parcellaire concerné ;
- que le projet soit réversible (remise en état du terrain après la durée d'exploitation) ;
- qu'il aura été démontré de l'impossibilité technique pour l'exploitation de réaliser ce projet sur toiture

Dans la zone NTVB, les projets de production d'énergie renouvelable au sol (type photovoltaïque, solaire) sont proscrits.

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementée.

2) Espaces libres et de plantations

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

Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites et les végétaux d'essences locales seront favorisés. Les techniques de génie végétal seront encouragées.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT

1) Stationnement des véhicules motorisés

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

ZONES NATURELLES

Les places aménagées seront, sauf contraintes techniques, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

2) Stationnement des véhicules non motorisés

Non réglementée.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****1) Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sera fait sur les voies présentant le moins de gêne ou de risque pour la circulation.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Ils doivent être aménagés de façon à satisfaire les exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte de déchets et aux besoins de l'opération future. Concernant les engins de secours, les accès doivent être réalisés conformément aux règlements inhérents.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En aucun cas, l'accès ne doit provoquer d'écoulement des eaux pluviales ou de matériaux sur la voie publique.

2) Voirie de desserte publique ou privée

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment adapté à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de secours, par ses dimensions, forme et caractéristiques techniques.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale ou communautaire.

ARTICLE 8 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1) Dispositions générales**

Pour toute construction ou installation, l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que

l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux, autres que les eaux domestiques ou pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux projets publics dans ces domaines.

2) Eau potable

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

Pour tout aménagement ou extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable, un raccordement à un réseau collectif sous pression ou à une eau de source potable est obligatoire. Dans le cas du raccordement à une eau de source potable, les conditions de potabilité de l'eau, ainsi que de capacité et de débit de la source devront être justifiées.

3) Assainissement des eaux usées

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

4) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
 - des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
 - des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
 - la sur-élévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

ZONES NATURELLES

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

5) Électricité et réseaux de télécommunication

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute construction doit prévoir le raccordement aux communications numériques existantes sur l'emprise publique attenante à la parcelle accueillant le projet.

La pose des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique lors de la création ou de la réfection de voiries est obligatoire.

6) Collecte des déchets

Non réglementée.

LEXIQUE

LEXIQUE

Accès

L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante).

Acrotère

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses ou des toits à faible pente pour permettre le relevé d'étanchéité et se situe le plus souvent au dernier niveau de la construction.

Affouillement

Extraction de terrain.

Agrivoltaïsme

Définition du code de l'énergie ; Article L.314-36 version en vigueur depuis le 12 mars 2023

« I.-Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

II.-Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- 1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- 2° L'adaptation au changement climatique ;
- 3° La protection contre les aléas ;
- 4° L'amélioration du bien-être animal.

III.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

IV.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- 1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- 2° Elle n'est pas réversible.

V.-Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article. Il précise les services mentionnés aux 1° à 4° du II ainsi qu'une méthodologie définissant la production agricole significative et le revenu durable en étant issu. Le fait pour la production agricole d'être considérée comme l'activité principale mentionnée au 1° du IV peut s'apprécier au regard du volume de production, du niveau de revenu ou de l'emprise au sol. Il détermine par ailleurs les conditions de déploiement et d'encadrement de l'agrivoltaïsme, en s'appuyant sur le strict respect des règles qui régissent le marché du foncier agricole, notamment le statut du fermage et la mission des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, la politique de renouvellement des générations et le

LEXIQUE

maintien du potentiel agronomique actuel et futur des sols concernés. Ce décret prévoit, enfin, les modalités de suivi et de contrôle des installations ainsi que les sanctions en cas de manquement. »

Alignement

Limite commune d'une parcelle privée et du domaine public (voie ou emprise publique) ou d'une parcelle privée et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en limite du domaine public ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Architecture contemporaine

L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, et cette qualification est donnée aux courants architecturaux de ces dernières décennies appartenant à l'histoire immédiate. Toutefois dans le présent PLU la notion de contemporain fait référence à un travail de recherche architecturale et non à une période historique.

Dans le présent PLU, seront considérées comme relevant de l'architecture contemporaine les constructions présentant les caractéristiques suivantes :

- Des volumes et matériaux sans références à l'architecture traditionnelle ;
- Des volumes atypiques (ronds, carrés) ;
- L'utilisation de matériaux non traditionnels tels que des bardages métalliques, des surfaces en verre ;
- Des toitures non traditionnelles de type toitures terrasses, toitures végétalisées, toitures courbes... ;
- Les constructions en bois ;
- Les constructions bioclimatiques ou présentant une démarche environnementale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Cœur d'îlot

Un cœur d'îlot désigne l'espace intérieur d'un îlot urbain, situé entre les bâtiments et généralement accessible depuis la voie publique par des passages ou des cours intérieures. Il constitue une zone centrale de l'îlot, souvent dédiée à des espaces verts, des jardins ou des aménagements paysagers. Le cœur d'îlot offre généralement une ambiance plus calme et présente un caractère plus intime par rapport aux façades des bâtiments donnant sur la voirie. Les constructions situées dans le cœur d'îlot s'inscrivent dans un second rang par rapport aux constructions donnant sur la voirie, en termes de hauteur, afin de préserver une échelle harmonieuse et de favoriser une intégration harmonieuse au tissu urbain environnant.

LEXIQUE

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Égout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à 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.

Espace boisé ou boisement (définition INSEE)

Est considéré comme boisé tout terrain d'au moins 5 ares, peuplé par des espèces forestières susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus, où le taux de couvert des arbres est au moins de 10 %. Lorsqu'il s'agit de jeunes peuplements dont le couvert est inférieur à 10 %, ils doivent comporter au moins 500 tiges d'avenir par hectare ou, dans le cas de plantations à grand espacement, 300 plants par hectare. Ces surfaces sont réparties en bois et forêts proprement dits (50 ares et plus) et bosquets (5 ares à 50 ares). Ces derniers avec les haies boisées, les arbres d'alignements et les arbres épars (arbres isolés ou bouquets de moins de 5 ares) constituent les surfaces boisées hors forêt.

Espace perméable

Un espace « perméable » doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- sa surface est perméable,
- sur une profondeur minimum de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les espaces paysagers et plantés développés en espaces perméables peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

Les surfaces de stationnement perméable ou de terrasse perméable sont considérées comme des espaces perméables.

LEXIQUE

Exhaussement de sol

Remblaiement ou rehaussement de terrain.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Grille

Clôture formée de barreaux métalliques verticaux, plus ou moins ouvragés.

Une grille n'est pas assimilable à un grillage.

Une grille peut constituer une clôture à part entière ou peut en être une composante, avec d'autres éléments tels qu'un muret et/ou une haie.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Faîtage

Hauteur la plus importante des constructions à toiture inclinée.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Ouvertures

Les ouvertures sont des surfaces par lesquelles l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée, etc.).

Marge de recul (sur l'alignement)

LEXIQUE

La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement. Fixée par le règlement de la zone ou le règlement graphique, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

Cette notion attrait également au retrait par rapport à l'alignement.

Retrait (sur limite séparative)

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. 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 ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. 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 ;
7. 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 ;
8. 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. »

Article R. 111-22 du code de l'urbanisme, créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (reprise de la rédaction du décret du 29 décembre 2011)

Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Voie privée

LEXIQUE

Voie n'appartenant pas une personne publique, ou appartenant au domaine privé communal (ex. : chemin rural), caractérisée par un passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

Voie privée ouverte à la circulation publique

L'ouverture au public d'une voie privée dépend du consentement du propriétaire de la voie. Il y a donc deux cas de figure : voie privée ouverte ou fermée à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation publique, ce consentement peut être explicite ou tacite, toutefois elle continue d'appartenir au propriétaire qui est en droit d'en interdire à tout moment l'usage au public, même si la commune en assure l'entretien.

Voie publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

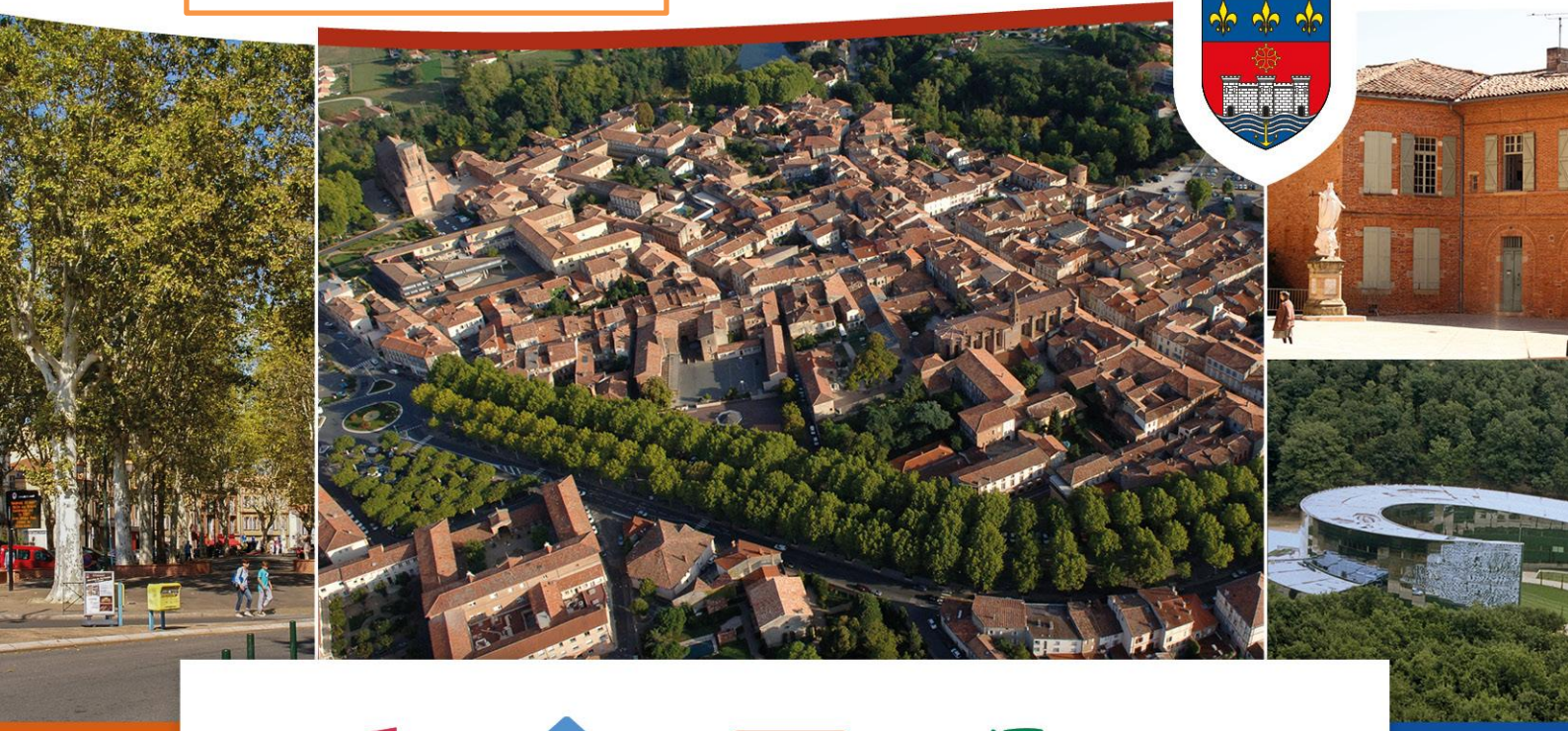
PLU

Plan Local d'Urbanisme de

LAVAU

Cachets et visa

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal approuvant le PLU de Lavar



ÉCONOMIE



HABITAT



DÉPLACEMENTS



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Liste des Emplacements Réservés, Patrimoines
Bâtis et Naturels, Changements de Destination

1. Emplacements réservés

LIBELLE	N°	surface m²
Elargissement voirie et carrefour	1	11,777
Régularisation d'emprise publique	2	23,196
Régularisation d'emprise publique	3	96,113
Elargissement voirie et carrefour	4	736,654
Régularisation d'emprise publique	5	196,466
Elargissement voirie	6	170,578
Attente pour future connexion	7	153,496
Attente pour future connexion	8	192,889
Attente pour future connexion	9	694,151
Régularisation d'emprise publique	10	20,163
Régularisation d'emprise publique	11	50,455
Régularisation d'emprise publique	12	123,892
Régularisation d'emprise publique	13	217,449
Elargissement voirie	14	593,989
Régularisation d'emprise publique	15	186,308
Régularisation d'emprise publique	16	170,679
Régularisation d'emprise publique	17	268,652
Régularisation d'emprise publique	18	274,346
Elargissement voirie	19	185,748
Régularisation d'emprise publique	20	60,278
Elargissement voirie	21	464,065
Elargissement voirie	22	818,444
Elargissement voirie	23	418,213
Elargissement voirie	24	315,889
Elargissement voirie	25	80,514
Elargissement voirie	26	651,339
Elargissement voirie	27	215,678
Régularisation d'emprise publique	28	1912,185
Elargissement voirie	29	878,031
Elargissement carrefour	30	12,07
Régularisation d'emprise publique	31	45,458
Elargissement voirie	32	770,263
Régularisation d'emprise publique	33	48,798
Régularisation d'emprise publique	34	1165,457
Régularisation d'emprise publique	35	48,155

Régularisation d'emprise publique	36	246,083
Régularisation d'emprise publique	37	185,246
Régularisation d'emprise publique	38	41,083
Régularisation d'emprise publique	39	56,55
Régularisation d'emprise publique	40	30,402
Régularisation d'emprise publique	41	208,113
Régularisation d'emprise publique	42	509,926
Régularisation d'emprise publique	43	611,892
Régularisation d'emprise publique	44	123,504
Régularisation d'emprise publique	45	42,013
Elargissement carrefour	46	7,247
Elargissement carrefour	47	8,321
Régularisation d'emprise et bien sans maître	48	1317,305
Régularisation d'emprise publique	49	61,262
Régularisation d'emprise publique	50	145,293
Régularisation d'emprise publique	51	50,756
Régularisation d'emprise publique	52	70,785
Régularisation d'emprise publique	53	165,244
Régularisation d'emprise publique	54	354,381
Régularisation d'emprise publique	55	101,246
Régularisation d'emprise publique	56	403,002
Régularisation d'emprise publique	57	741,399
Régularisation d'emprise publique	58	339,68
Régularisation d'emprise publique	59	75,706
Régularisation d'emprise publique	60	1108,616
Régularisation d'emprise publique	61	65,931
Régularisation d'emprise publique	62	53,202
Elargissement voirie	63	164,176
Régularisation d'emprise publique	64	37,475
Régularisation d'emprise publique	65	70,91
Raccordement rue d'en Ayé à la rue du Bourdicou	66	1236,843
Régularisation d'emprise publique	67	149,122
Régularisation d'emprise publique	68	44,859
Régularisation d'emprise publique	69	63,599
Régularisation d'emprise publique	70	67,979
Régularisation d'emprise publique	71	289,993
Régularisation d'emprise publique	72	30,916

Régularisation d'emprise publique	73	82,365
Régularisation d'emprise publique	74	558,244
Régularisation d'emprise publique	75	75,286
Voie de jonction impasse du Mauzac - chemin du Pech	76	614,32
Régularisation d'emprise publique	77	102,559
Régularisation d'emprise publique	78	85,252
Régularisation d'emprise publique	79	566,288
Régularisation d'emprise et élargissement	80	280,212
Régularisation d'emprise publique	81	45,648
Régularisation d'emprise publique	82	76,331
Régularisation d'emprise publique	83	123,008
Régularisation d'emprise publique	84	54,172
Régularisation d'emprise publique	85	158,063
Régularisation d'emprise publique	86	187,61
Régularisation d'emprise publique	87	439,26
Création d'un giratoire	88	439,388
Elargissement voirie	89	242,924
Création voie cyclable	90	6275,7
Elargissement carrefour	91	563,283
Régularisation d'emprise publique	92	533,813
Régularisation d'emprise et bien sans maître	93	1035,379
Régularisation d'emprise publique	94	117,003
Elargissement voirie	95	85,044
Elargissement voirie	96	320,717
Régularisation d'emprise publique	97	137,29
Aménagement d'un accès aux jardins partagés	98	809,607
Aménagement d'une voie de desserte	99	247,83
Régularisation d'emprise publique	100	67,21
Régularisation d'emprise publique	101	1155,222
Régularisation d'emprise publique	102	60,602
Régularisation d'emprise publique	103	331,249
Régularisation d'emprise publique	104	82,386
Régularisation d'emprise publique	105	62,779
Elargissement voirie	106	142,961
Régularisation d'emprise publique	107	99,696

Régularisation d'emprise publique	108	20,43
Création d'un bassin d'orage de 4500m3	109	4911,561
Régularisation d'emprise publique	110	874,092
Régularisation d'emprise publique	111	256,637
Régularisation d'emprise publique	112	10,351

2. Patrimoine bâti et Patrimoine naturel

Type	Section	Numero
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 et L151-23)	I	258
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 et L151-23)	E	423
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 et L151-23)	E	745
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 et L151-23)	E	794
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 et L151-23)	C	151
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 et L151-23)	AE	147
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 et L151-23)	Voie communale	
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 et L151-23)	Voie communale	
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 et L151-23)	Voie communale	
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 et L151-23)	Voie communale	
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 et L151-23)	Voie communale	

Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 et L151-23)	Voie communale	
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (L151-19 et L151-23)	Voie communale	
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	I	617
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	I	464
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	I	454
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	I	440
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	A	450
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	A	20
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	A	929
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	C	53
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	C	186
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	C	239
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	C	2765
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	C	1202
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	D	686
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	D	282
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	D	268
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	C	418
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	E	642

Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	E	697
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	E	820
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	F	105
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	H	1533
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	F	342
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	F	1542
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	F	688
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	H	130
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	H	252
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	H	1643
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	H	545
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	A	509
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	E	1287
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	E	109
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	F	734
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	H	673
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19)	C	1766
Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)	H	1625

3. Changements de destination

Numéro de CD	Section parcellaire	Parcelle	Type de bâtiment
1	H	1812	Ferme
2	H	1468	Ferme
3	I	133	Ferme
4	I	1382	Ferme
5	I	958	Ferme
6	I	1247	Ferme
7	I	1404	Ferme
8	A	1503	Ferme
9	C	53	Ferme
10	C	395	Ferme
11	D	538	Ferme
12	D	240	Ferme
13	D	520	Ferme
14	E	1493	Ferme
15	E	1273	Ferme
16	C	517	Ferme
17	E	1587	Ferme
18	F	805	Ferme
19	F	1568	Ferme
20	E	1335	Ferme
21	E	1121	Ferme