

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'ANCIENNE COMMUNE DE SÉVÉRAC-LE-CHÂTEAU



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

22 octobre 2007

**Révision allégée n°2**

**Modifications – Révisions allégées – Mises à jour**

Révision simplifiée n°1 approuvée le  
18 juin 2012

Modification simplifiée n°1 approuvée le  
12 décembre 2019

Révision allégée n°2 arrêtée le  
31 janvier 2023

**VISA**

Date :

Le Président,  
Christian NAUDAN

**Règlement écrit**

**5**



---

## EXTRAIT DU REGLEMENT :

### ZONE UX (ET SECTEURS ASSOCIES)

---

**NB : Afin de faciliter la lecture du présent document :**

Seuls les zones Ux (et secteurs associés) font l'objet de la présente révision allégée n°2, ce qui explique l'extrait ainsi soumis à consultation.

Dans les pages qui suivent :

- ~~En rouge barré~~ : les points de rédaction qui seront supprimés après approbation de la révision allégée n°2 ;
- **En rouge** : les points de rédaction qui seront ajoutés après approbation de la révision allégée n°2.

## **Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone UX ainsi qu'aux secteurs UXa et UXb**

### **ARTICLE UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

*Dans la zone UX, dont le secteur UXb et hormis le secteur UXa :*

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements mentionnés à l'article 2.

*Dans le secteur UXa :*

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'hôtellerie,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements mentionnés à l'article 2.

Les logements ainsi que les exhaussement et affouillements sont soumis à conditions (cf. article 2).

### **ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

*Dans la zone UX, y compris dans les secteurs UXa et UXb :*

- Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande.
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisés, dès lors qu'ils bénéficient d'un aménagement des talus et qu'ils ne perturbent pas l'écoulement des eaux.

Concernant les éléments de caractère paysager, identifiés sur les documents graphiques, au titre du L.151-23 du CU, tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément identifié (haies, murets en pierre, parcs, etc.) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **ARTICLE UX 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

#### **1- Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **2 - Voirie**

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, de par leur tracé, leur largeur et leur structure, être adaptées aux usages qu'elles supportent et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

### **ARTICLE UX 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 - Assainissement**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé, dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, mais non pourvues de réseau de collecte, les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **ARTICLE UX 5 - Superficie minimale des terrains :**

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Dans la zone UX, hormis dans les secteurs UXa et UXb :

- En dehors des parties urbanisées, les constructions doivent être édifiées à :
  - 100 mètres minimum en recul de la RN 88
  - 75 mètres minimum en recul de l'axe de la RD 809Ces reculs ne s'imposent pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt public.
- 15 mètres minimum de l'axe des autres routes départementales
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques
  
- A l'intérieur des parties urbanisées, les constructions doivent être édifiées à :
  - 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales
  - 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

Dans le secteur UXa :

Les constructions doivent être édifiées :

- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales
- à 3 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

Une implantation différente pourra être autorisée à l'intérieure des parties urbanisées et dans le secteur UXa :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celles définies ci-dessus, sans toutefois pouvoir être inférieur au recul du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Dans le secteur UXb :

- En dehors des parties urbanisées, les constructions doivent être édifiées à :

- 35 mètres minimum en recul de la RN 88
- 75 mètres minimum en recul de l'axe de la RD 809

Ces reculs ne s'imposent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux réseaux d'intérêt public.
  - 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques
- A l'intérieur des parties urbanisées, les constructions doivent être édifiées à :
  - 10 mètres minimum de l'axe des routes départementales
  - 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques

**ARTICLE UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être autorisée :

- l'implantation en limite de propriété est possible lorsque les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs et couverture coupe-feu).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celle définie ci-dessus, sans toutefois pouvoir être inférieur au recul du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UX 9 - Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle constructible.

Echappent à cette règle les cheminées, silos, châteaux d'eau ou autres éléments à caractère strictement industriel, ainsi que les postes de transformation électrique et les constructions et installations nécessaires aux infrastructures ferroviaires.

## **ARTICLE UX 10 - Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur mesurée du sol naturel au faîtage des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Elle ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues, silos, etc... ainsi que les constructions et installations nécessaires aux infrastructures ferroviaires.

## **ARTICLE UX 11 - Aspect extérieur des constructions :**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut-être pris en considération même s'il sort du cadre ci après. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale et illustrant son insertion dans le site.

### **ADAPTATION AU SOL**

Toute construction sera implantée de façon à minimiser les mouvements de terre. Les déblais et remblais ne devront pas empêcher l'écoulement naturel des eaux.

### **VOLUMES**

Les façades nouvelles de plus de 50 mètres devront comporter un ou plusieurs décrochements en hauteur ou en longueur.

### **TOITURES**

Les teintes des toitures doivent être sombres et participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures en fibrociment teintes naturelles sont admises, sous réserve que la toiture soit masquée par un bandeau sur façades ou un surélévement des façades.

Les couvertures en tôle ondulée galvanisée non peinte sont interdites.

### **LES FAÇADES**

Les façades du corps principal du bâtiment seront en crépi ou tôlees, de ton neutre : gris, beige, ocre. Elles devront faire l'objet d'une étude soignée.

Les annexes du bâtiment peuvent être traitées librement (façade vitrée, crépis, bois, pierre...avec libre choix des couleurs).

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés... est interdit;

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **DIVERS**

Les détails architecturaux, les enseignes, les stores seront mentionnés au permis de construire.

## **CLOTURES**

Elles devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

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

\*\*\*\*\*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

## **ARTICLE UX 12 – Les aires de stationnement :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Pour les constructions à usage d'activité, il sera réalisé au minimum une place de stationnement pour 80m<sup>2</sup> de ~~Surface de plancher Hors Oeuvre Brute~~ surface de plancher de l'immeuble.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

## **ARTICLE UX 13 - Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et les plantations :**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Il devra être planté au minimum un arbre pour 4 places de stationnement.

Les dépôts doivent être entourés sur au moins deux faces d'un écran de verdure.

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

Les zones de recul en bordure des voies publiques ou privées ne pourront en aucun cas servir de dépôts de marchandises.

Lorsqu'elles ne sont pas utilisées comme aires de stationnement, les zones de recul en bordure des voies publiques ou privées seront mises en gazon ou plantée d'arbres de haute tige ou de haies vives.

La surface minimale réservée aux espaces verts est de 10% minimum de la surface totale de chaque lot.

De plus, en secteur UXb : Les éléments paysagers, repérés sur les documents graphiques, au titre du L.151-23 du CU haies, murets en pierre) doivent être préservés et conservés, ou déplacés si nécessaire. Dans le cas d'arrachage, et notamment d'arrachage de haies ou de démolition de murets, le linéaire sera, à minima, respectivement replanté ou rebâti, à linéaire équivalent en bordure de la parcelle du projet. Dans le cas de replantation de haies, des espèces ligneuses locales seront choisies. Tout aménagement englobant les éléments naturels identifiés est soumis à déclaration préalable. La traversée de ces éléments par des voies ou des cheminements piétons-cycles est autorisée (10m de large maximum accotements et trottoirs compris) ; de même, l'aménagement d'accès, à condition qu'il soit modéré, sera admis.



**ARTICLE UX 14 - Coefficient d'occupation du sol :**

Non règlement