



Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 07 décembre 2005
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 1^{er} février 2012
Dossier soumis à Enquête publique du 4 septembre 2012 au 8 octobre 2012
PLU approuvé par D.C.M. du 27 février 2013

PLAN LOCAL URBANISME

5. Règlement

sarl METROPOLIS, urbanistes
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX
Tél. 05.57.79.38.74/ Fax. 05.56.79.38.74



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES p. 3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE URBAINE ET A URBANISER

CHAPITRE I – Zone UA p. 7

CHAPITRE II – Zone UE p. 15

CHAPITRE III – Zone UX p. 23

CHAPITRE IV – Zone 1AU p. 31

CHAPITRE V – Zone 2AU p. 40

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE VI – Zone A p. 44

CHAPITRE VII – Zone N p. 52

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Marcillac située dans le département de la Gironde.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme. Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

-Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. **Les zones urbaines et à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Les zones urbaines

UA : Zone urbaine dense recouvrant le Bourg et les hameaux de Guirande, Ravauds, Rodiers, Touvent, à renforcer.

UE : Zone regroupant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

UX : Zone d'activités principalement liées à la cave coopérative et à la distillerie

- Les zones à urbaniser

1AU : Zone à urbaniser à usage principal d'habitat (*ouverte selon modalités PADD + orientations d'aménagement*)

2AU : Zone à urbaniser à long terme (*à ouvrir par modification ou révision*)

2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont:

- La zone agricole A et les secteurs Ah

- La zone naturelle et forestière N et les secteurs Ne, Nh, NL, Nx et Np

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le plan de zonage du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme.

- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),

- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),

- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité – ou au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE
ZONE URBAINE ET A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

UA

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux zones urbanisées équipées du bourg ancien et des hameaux de la commune, caractérisés par un bâti dense composé d'habitations, de commerces, d'équipements collectifs et de services où les constructions sont implantées généralement en ordre continu le long des voies.

Certains de ces secteurs se situent également en zone archéologique sensible.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts.

1.2 - Les constructions à usage agricole et forestière.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.

1.5 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.6 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances (auditives et olfactives en particulier) incompatibles avec l'habitat.

2.2 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11,

2.3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité et de la démonstration de leur bonne intégration dans l'environnement urbain.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

Les bandes ou voies d'accès existant, à créer ou à prolonger :

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 3,50 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

- **Accès de plus de 50 mètres de long** : 5 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

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

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse n'ont pas vocation à être incorporées dans le domaine public.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature devront être évacuées, lorsque cela est possible, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature hydrologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent être conçues pour permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Pour les habitations, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers départementaux ou les canaux d'arrosage.

4.9 – Afin de ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants et de protéger la qualité du milieu récepteur, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de citernes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration

prioritaire sur le site des eaux du trop plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

3 – AUTRES RESEAUX

4.10 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.11 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radio-diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – En l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UA 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie minimale sera de 800m².

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement,
- Soit selon un recul de 5 m maximum des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

6.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale de propriété à l'autre (donnant sur les voies et emprises publiques).
- Soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).
- Soit en ordre discontinu par rapport aux limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques).

Dans ces deux dernier cas, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 3,50m.

7.2 - Les annexes des constructions seront implantées avec un recul minimum de 3m. Toutefois, les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère pourront être implantées sur la limite séparative.

7.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.4 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 – Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

10.3 – La hauteur des annexes, non incorporés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m au faîtage et 3m à l'acrotère.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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.

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Habitations

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima. Cependant, les toitures terrasses sont autorisées.

11.4 – La teinte et la forme des matériaux de couvertures seront semblables à celles qui dominent dans les environs (tuiles de terre cuite naturelle) de couleur rouge, rose, paille et teinte mélangées. Le panachage des teintes trop contrastées est exclu. Les tuiles plates sont interdites pour les constructions nouvelles.

Les pentes de toit devront être comprises entre 25 % et 35 %.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

11.5 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40m²) pourront comporter une seule pente.

Clôtures

11.6 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'une partie en claire-voie,

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

Bâtiments annexes

11.7 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront d'aspect identique à celles de l'habitation principale ou d'aspect bois.

Commerces, bureaux et activités artisanales :

11.8 - Devantures :

- les couleurs vives et le blanc sont interdits.
- les matériaux autorisés en devanture sont : le bois, le parement pierre, thermolaqué (les autres matériaux sont proscrits)

Constructions de type contemporain

11.9 - L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.10 – Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.

11.11 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire sont autorisés sur les toitures (posés sur le toit ou intégrés à la toiture).

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération \geq à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

- Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,
Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher l'activité,
Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,
Hôtels : - 1 place par chambre,
Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :
- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour quatre places.

13.3 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

13.4 - Les dépôts éventuels, liés à l'occupation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Définition : le COS est un coefficient appliqué à la surface du terrain pour définir le droit à construire (surface de plancher).

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

UE

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE couvre un secteur de la commune de Marcillac dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif ainsi que d'entrepôts pour le stockage des avions de l'aérodrome

Les dispositions du présent règlement de la zone UE dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usage d'habitation, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'industrie.

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes.

1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage de bureau, industrielle ou d'entrepôt sous réserves qu'elles soient nécessaires et liées :

- à un intérêt public ou collectif.
- à une activité aéronautique présente dans la zone.

2.2 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher.

2.3 – Les constructions à usage d'artisanat strictement limitées à la maintenance de l'activité aéronautique.

2.4 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité et de la démonstration de leur bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

Les bandes ou voies d'accès existant, à créer ou à prolonger :

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 3,50 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

- **Accès de plus de 50 mètres de long** : 5 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

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

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse n'ont pas vocation à être incorporées dans le domaine public.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature devront être évacuées, lorsque cela est possible, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature hydrologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent être conçues pour permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Pour les habitations, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers départementaux ou les canaux d'arrosage.

4.9 – Afin de ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants et de protéger la qualité du milieu récepteur, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle,

l'aménagement de citernes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

3 – AUTRES RESEAUX

4.10 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.11 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radio-diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non réglementé

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Hors agglomération, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul :

- 100m de l'axe de l'autoroute A10, à l'exception des bâtiments agricoles,
- 25m par rapport à l'axe des R.D. 23 et 254 pour les constructions à usage d'habitation,
- 20m par rapport à l'axe des R.D. 23 et 254 pour les autres constructions,
- 5m minimum de l'alignement des autres types de voies.

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- d'extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur des constructions à usage d'entrepôts est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 – La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.

10.3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1 - Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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.

11.2 - Le traitement de façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Habitations

Murs

11.3 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois

11.4 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima. Cependant, les toitures terrasses sont autorisées.

11.6 – La teinte et la forme des matériaux de couvertures seront semblables à celles qui dominent dans les environs (tuiles de terre cuite naturelle) de couleur rouge, rose, paille et teinte mélangées. Le panachage des teintes trop contrastées est exclu. Les tuiles plates sont interdites pour les constructions nouvelles.

Les pentes de toit devront être comprises entre 25% et 35 %.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

11.7 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire) pourront comporter une seule pente.

Clôtures

11.8 - La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80m.

Bâtiments annexes

11.9 - Les bâtiments annexes à l'habitation tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

Constructions destinées aux activités et équipements

Murs

11.10 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.11- seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades

11.12 - Les revêtements de façades seront mats.

11.13 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.14 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lazuré, peint).

- revêtement des façades recevrant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

Toitures

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions à usage agricoles et d'équipements.

Constructions de type contemporain

11.15 – L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.16 – Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.

11.17 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation (dans le cas de gardiennage) :

- 1 place de stationnement par logement.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres.

2 - PLANTATIONS

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.3 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m².

13.4 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Sans objet

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

UX

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX est une zone équipée destinée à permettre à court terme l'extension des activités économiques (la cave coopérative, la distillerie et la serre horticole à Toutvent) ainsi que pour des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial.

Les dispositions du présent règlement de la zone UX dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,

1.2 - Les constructions à usage d'habitations qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,

1.4 - Les constructions à usage agricole et forestier,

1.6 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes

1.7 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les opérations d'ensemble à usage d'artisanat, de commerces, bureaux, entrepôts, industriels liés aux activités existantes à condition que :

- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

2.2 – Les bureaux à condition d'être liés aux constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts et aux constructions et installations nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

2.3 - Les constructions à usage d'hébergement à condition :

d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées,

que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 40m² de surface de plancher

d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.

d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération d'ensemble

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m² et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

Les bandes ou voies d'accès existant, à créer ou à prolonger :

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 3,50 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

- **Accès de plus de 50 mètres de long** : 5 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

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

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations industrielles, artisanales ou commerciales ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	6m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.5 - Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

3 – EAUX PLUVIALES

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers départementaux ou les canaux d'arrosage ou les fossés routiers communaux lorsqu'ils existent.

4.9 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ou, éventuellement, remplacés par des solutions techniquement équivalentes soumises à autorisation.

4 – AUTRES RESEAUX

4.10 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.11 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

6.4 - Les extensions de bâtiments existants implantés à l'alignement ou avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.5 – Hors agglomération, Toute construction ou installation doit respecter :

Le long des RD253 et 254 :

- Un recul de 25m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- Un recul de 20m par rapport à l'axe pour les autres constructions autorisées,

Le long de la RD23 :

- Un recul de 15m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- Un recul de 10m par rapport à l'axe pour les autres constructions autorisées,

Le long des RD23E1, 115, 132 et 254:

- Un recul de 10m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- Un recul de 8m par rapport à l'axe pour les autres constructions autorisées,

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance, comptée horizontalement, au nu du mur d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur des constructions à usage industriel ne peut excéder 18 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des autres constructions autorisées ne peut excéder 12 mètres au faîtage, et 9m à l'acrotère pour les immeubles à toiture terrasse.

10.2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

a) Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m.

Exceptionnellement, pour les constructions à usage industriel, pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité, dans la limite d'une hauteur maximale de 25m.

c) Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à 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.

1. Traitement des façades

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

1.1 Murs

11.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

1.2 Revêtement des façades

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cèrusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lazuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou grise.

2. Couverture, qualité des matériaux de couverture.

2.1 Forme

11.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

2.2 Ouvertures dans le plan de la toiture

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

2.3 Souches de cheminées et ouvrages techniques.

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères. Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

3. Clôtures

11.9 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.10 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

1. NORMES

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article UX2.3 : une place de stationnement par logement
- Pour les commerces et les bureaux : trois places de stationnement par 100m² de surface de vente ou de bureaux à partir de 50 m².
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par tranche de 150m² de surface de plancher, à partir de 100m².
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m² de surface de plancher.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

2. MODE DE REALISATION

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

12.6 - Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les sujets abattus seront remplacés.

13.2 - Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins 2 arbres de haute tige pour quatre emplacements.

13.3 – Des rideaux de végétation (arbustes et arbres tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations, les travaux divers autorisés dans la zone.

13.4 – Les espaces libres de toutes constructions doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales des toitures sur la parcelle.

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Définition : le COS est un coefficient appliqué à la surface du terrain pour définir le droit à construire (surface de plancher).

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UX.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

1AU

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.
En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone, et dont la forme urbaine et la densité sont proches de celle du bourg.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Les constructions à usage commercial, industriel ou d'entrepôts,

1.2 - Les constructions à usage hôtelier,

1.3 - Les constructions à usage agricole.

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et les gravières.

1.5 - L'aménagement de terrains de camping et de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes

1.6 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.7 - Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation (habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances).

1.8 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

1.9 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.10 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :

- qu'elles donnent lieu à la réalisation d'une opération de 3 logements minimum ou d'une opération de 3 lots minimum
- qu'elles prennent en compte l'aménagement global de la zone et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure définie dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.
- qu'elles soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux,
- que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

Dans ces secteurs et sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'artisanat, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances (auditives et olfactives en particulier) incompatibles avec l'habitat.
- de bureaux,
- d'équipement collectif,
- de constructions à usage d'annexes.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

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

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse n'ont pas vocation à être incorporées dans le Domaine Public.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

3 – EAUX PLUVIALES

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.8 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers départementaux ou les canaux d'arrosage ou les fossés routiers communaux lorsqu'ils existent

4.9 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ou, éventuellement, remplacés par des solutions techniquement équivalentes soumises à autorisation.

4.10 – Afin de ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants et de protéger la qualité du milieu récepteur, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de citernes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

3 – AUTRES RESEAUX

4.11 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4 - DECHETS MENAGERS

4.12 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Dans l'attente ou en l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UA 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie minimale sera de 800m².

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement ou à 5m des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie.

Au-delà de la profondeur de 15 mètres, seules les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 40m² de surface hors œuvre brute et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m au faitage ou 3m à l'acrotère, peuvent être implantées en limites séparatives

6.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs et pour les locaux poubelles.

6.3 - Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.4 - Les piscines pourront être implantées au-delà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Sur une profondeur de 15 mètres, les constructions (en tout point) pourront être implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale de propriété à l'autre (donnant sur les voies et emprises publiques), internes ou externes à l'opération.
- soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques), internes ou externes à l'opération.
- Soit en ordre discontinu par rapport aux limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques), internes ou externes à l'opération.

Dans ces deux dernier cas, la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 3,50m.

Au-delà des 15 mètres de profondeur, les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 40m² de surface hors œuvre brute et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à au faitage ou 3m à l'acrotère, peuvent être implantées en limites séparatives internes ou externes à l'opération.

7.2 - Les piscines pourront être implantées au-delà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 – Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6m au l'égout du toit et 6m à l'acrotère pour les constructions à toiture terrasse.

10.2 – La hauteur des annexes non incorporés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m au faîtage ou 3m à l'acrotère.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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.

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Habitations

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima. Cependant, les toitures terrasses sont autorisées.

11.4 – La teinte et la forme des matériaux de couvertures seront semblables à celles qui dominent dans les environs (tuiles de terre cuite naturelle) de couleur rouge, rose, paille et teinte mélangées. Le panachage des teintes trop contrastées est exclu. Les tuiles plates sont interdites pour les constructions nouvelles.

Les pentes de toit devront être comprises entre 25 % et 35 %.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

11.5 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40m²) pourront comporter une seule pente.

Clôtures

11.6 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

Bâtiments annexes

11.7 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront d'aspect identique à celles de l'habitation principale ou d'aspect bois.

Commerces, bureaux et activités artisanales :

11.8 - Devantures :

- les couleurs vives et le blanc sont interdits.
- les matériaux autorisés en devanture sont : le bois, le parement pierre, thermolaqué (les autres matériaux sont proscrits)

Constructions de type contemporain

11.9 - L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.10 - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.

11.11 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire sont autorisés sur les toitures (posés sur le toit ou intégrés à la toiture).

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

11.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement,

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération \geq à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage. qui doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public :

Artisanat et bureaux : 30% de la surface de plancher de l'activité,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage qui doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les arbres existants seront conservés au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

2 - PLANTATIONS

13.3 - Les aires de stationnement, quelles que soient leur surface, doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements, répartis selon le plan de masse de l'opération. .

13.4 - Dans les opérations à usage d'habitation 10% de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.5 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.6 - Les dépôts éventuels, liés à l'utilisation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Définition : le COS est un coefficient appliqué à la surface du terrain pour définir le droit à construire (surface de plancher).

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone 1AU.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

2AU

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat, bureaux et services, commerces et artisanat, tourisme et loisirs.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU.

Les dispositions du présent règlement de la zone 2AU dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Non Réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Définition : le COS est un coefficient appliqué à la surface du terrain pour définir le droit à construire (surface de plancher).

14.1 – Non réglementé

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à l'autoroute A10, un recul de 100m aux constructions ou installations à usage d'habitation en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

Par ailleurs, elle comprend un secteur Ah, afin de gérer les constructions à vocation d'habitation et qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 – Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

1.2 – En secteur Ah, toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'activité agricole et leurs constructions annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, dans un rayon de moins de 100m autours des constructions agricoles existantes et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être réalisé dans le cadre de la transformation de bâtiments existants :

- les gîtes ruraux,
- les hébergements de plein air soumis à simple déclaration,

c) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.4 - Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

2.5 - Les constructions, installations et ouvrages visant la production d'énergie renouvelable à condition d'être implantés sur la toiture d'une construction autorisée dans la zone A.

2.6 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

2.6 - **En secteur Ah**, les changements de destination des constructions agricoles identifiés et repérés sur le plan de zonage à condition :

- d'être à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique,
- de la capacité suffisante des réseaux sans renforcement ni extension de ces derniers.
- de ne pas modifier le volume du bâtiment préexistant.

2.7 - **En secteur Ah**, les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à hauteur de 20 % des surfaces surface de plancher déjà existantes, les annexes des constructions à usage d'habitations (d'une superficie inférieure ou égale à 50 m²) et les piscines

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

a) Dispositions générales

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

3.3 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2 - VOIRIE

3.4 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie de la protection civile ou de services publics.

3.5 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2 - A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.3 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, lorsqu'il existe.

4.4 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.6 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.7 - Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations ou ensembles de logements.

Eaux pluviales

4.8 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.9 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les

résorber sur la parcelle et si un fossé ou un réseau public existe, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.10 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.11 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ou, éventuellement, remplacés par des solutions techniquement équivalentes soumises à autorisation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.12 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est nécessaire de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu' à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Dans l'attente ou en l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UA 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie minimale sera de 800m².

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul :

De 100m de l'axe de l'autoroute A10, à l'exception des bâtiments agricoles,

Le long des RD253 et 254 :

- de 25m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- de 20m par rapport à l'axe pour les autres constructions autorisées,

Le long de la RD23 :

- de 15m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- de 10m par rapport à l'axe pour les autres constructions autorisées,

Le long des RD23E1, 115, 132 et 254:

- de 10m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,
- de 8m par rapport à l'axe pour les autres constructions autorisées,

De 5m minimum de l'alignement des autres types de voies.

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

- d'extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 40 m², la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - Dans le cas des bâtiments agricoles, la hauteur sera limitée à 12m au faîtage par rapport au niveau du sol naturel (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.2 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments d'exploitation pourra dépasser 12m, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maxi de 30%.

10.3 – La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

10.5 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1 - Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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.

11.2 - Le traitement de façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Habitations

Murs

11.3 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois

11.4 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Toitures

11.5 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima. Cependant, les toitures terrasses sont autorisées.

11.6 – La teinte et la forme des matériaux de couvertures seront semblables à celles qui dominent dans les environs (tuiles de terre cuite naturelle) de couleur rouge, rose, paille et teinte mélangées. Le panachage des teintes trop contrastées est exclu. Les tuiles plates sont interdites pour les constructions nouvelles.

Les pentes de toit devront être comprises entre 25% et 35 %.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

11.7 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire) pourront comporter une seule pente.

Clôtures

11.8 - La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80m.

Bâtiments annexes

11.9 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

Constructions destinées aux activités et équipements

Murs.

11.10 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.11- seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades

11.12 - Les revêtements de façades seront mats.

11.13 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.14 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lazuré, peint).
- revêtement des façades recevrant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

Toitures

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions à usage agricoles et d'équipements.

Constructions de type contemporain

11.15 – L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.16 – Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.

11.17 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.
- Pour toute autre construction ou installation autorisée, le stationnement doit être assuré à raison d'un emplacement au moins par tranche de 30m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIÉS CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L 123-1-5 7^{ÈME} DU CODE DE L'URBANISME.

13.5 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

13.6 - Les défrichements sont interdits.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Définition : le COS est un coefficient appliqué à la surface du terrain pour définir le droit à construire (surface de plancher).

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles. En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à l'autoroute A10, un recul de 100m aux constructions ou installations à usage d'habitation en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

Un secteur Ne, regroupant des terrains permettant d'accueillir les équipements de la station d'épuration, l'hippodrome et l'aérodrome.

Un secteur Nh, afin de gérer les constructions existantes à vocation d'habitation. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions des constructions existantes, annexes et piscines pour les constructions existantes.

Un secteur Nx, réservé à une zone de stockage et de lagunage de la distillerie.

Un secteur NL, réservé aux équipements de sport et de loisirs.

Plusieurs secteurs Np, correspondant au périmètre de protection des espèces animales d'intérêt communautaire (Natura 2000) et aux zones humides.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

En secteur Np :

1.1 – Toutes les nouvelles constructions

Dans le reste de la zone :

1.2 - les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux,

1.3 - les constructions à usage agricole,

1.4 - les constructions à usage industriel, d'entrepôts, d'artisanat et commerciaux,

1.5 - Les opérations à usage d'habitations, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, industriel, d'entrepôt.

1.6 - les installations classées

1.7 - les caravanes et mobil homes isolés, les terrains de camping et de caravaning,

1.8 - les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux carrières, recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.2 - Les extensions des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.3 - Les constructions et installations non agricoles désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20% de la surface de plancher du logement existant, sans que la surface totale du bâtiment n'excède 250m² de surface de plancher,

L'extension des constructions existantes ayant un autre usage que celui de l'habitation, limitée à 25% de la surface de plancher de constructions existantes,

Les changements de destinations des constructions existantes, à condition d'être à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou touristique,

Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, piscines, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 40m² de surface de plancher et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m au faitage et 3m à l'acrotère.

2.4 - les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ..), à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

2.5 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

2.6 - **En secteur Nx**, sont autorisées les constructions à usage d'équipements collectifs à condition que :

- a) les aménagements ne comportant que des constructions légères liées à l'activité du site et ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels environnants.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, soient liés à l'activité industrielle.

2.7 - **En secteur Ne**, sont autorisées les constructions à usage d'équipements collectifs liés à la destination du secteur, à condition que :

- a) le programme et l'organisation des projets soient élaborés conjointement avec la commune et les services administratifs compétents.
- b) les aménagements ne portent que sur la reconstruction et/ou l'extension des équipements existants,

- c) les extensions des constructions nécessaires au fonctionnement des équipements publics et/ou à usage collectif.
- d) cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

2.8 - **En secteur NL**, sont autorisées les constructions à usage d'équipements publics à condition que :

- a) le programme et l'organisation des projets soient élaborés conjointement avec la commune et les services administratifs compétents.
- b) les aménagements ne portant que sur la reconstruction et/ou l'extension des équipements existants,

2.9 - **En secteur Nh** :

- l'extension des constructions existantes à usages d'habitation, à hauteur de 20% des surfaces de plancher déjà existantes.
- le changement de destination des constructions repérées au titre du 7 ° alinéa de l'article L. 123-1-5 pour une vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier à condition de rester dans le volume des constructions existantes et donc d'éviter toute extension.
- les annexes (d'une superficie inférieure ou égale à 50 m²) aux constructions existantes et les piscines des constructions existantes à usages d'habitation.
- la reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.10 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif visant la production d'énergie renouvelable solaire, sous réserve que soit démontrée :

- la prise en compte la sensibilité des milieux locaux et ne porte pas atteinte à l'équilibre de ces milieux par une évaluation environnementale
- leur bonne intégration dans l'environnement naturel

2.10 - **En secteur Np** :

- les annexes (d'une superficie inférieure ou égale à 50 m²) aux constructions existantes et les piscines des constructions existantes à usages d'habitation.
- les piscines à conditions que l'équipement de la piscine soit conforme à la directive cadre eau (type phytoremédiant) et à production d'analyse périodique et de suivi de la qualité de l'eau (présence de la zone Natura 2000).
- la reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

a) Dispositions générales

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50 m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

3.3 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2 - VOIRIE

3.4 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie de la protection civile ou de services publics.

3.5 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50 m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2 - A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.3 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.6 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.8 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle et si un fossé ou un réseau public existe, les eaux pluviales seront rejetées au

réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.9 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.10 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ou, éventuellement, remplacés par des solutions techniquement équivalentes soumises à autorisation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.11 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu' à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Dans l'attente ou en l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UA 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie minimale sera de 800m².

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul :

6.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul :

De 100m de l'axe de l'autoroute A10, à l'exception des bâtiments agricoles,

Le long des RD253 et 254 :

- de 25m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,

- de 20m par rapport à l'axe pour les autres constructions autorisées,

Le long de la RD23 :

- de 15m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,

- de 10m par rapport à l'axe pour les autres constructions autorisées,

Le long des RD23E1, 115, 132 et 254:

- de 10m par rapport à l'axe pour les constructions à usage d'habitation,

- de 8m par rapport à l'axe pour les autres constructions autorisées,

De 5m minimum de l'alignement des autres types de voies.

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,

- d'extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

- pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 40 m², la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - **En secteur Nh**, la hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 – En secteur Nh, la hauteur des extensions des constructions existantes est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.3 - Dans le reste de la zone, La hauteur des constructions ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.

10.4 - Dans le cas des bâtiments agricoles, la hauteur sera limitée à 12m au faitage par rapport au niveau du sol naturel (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

10.6 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1 - Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à 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.

11.2 - Le traitement de façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Habitations

Murs

11.2 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois

11.3 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Toitures

11.4 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima.

11.5 – La teinte et la forme des matériaux de couvertures seront semblables à celles qui dominent dans les environs (tuiles de terre cuite naturelle) de couleur rouge, rose, paille et teinte mélangées. Le panachage des teintes trop contrastées est exclu. Les tuiles plates sont interdites pour les constructions nouvelles.

Les pentes de toit devront être comprises entre 25% et 35 %.

11.6 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire) pourront comporter une seule pente.

Clôtures

11.7 - La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80m.

Bâtiments annexes

11.8 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

Constructions destinées aux activités et équipements

Murs

11.9 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.10- seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades

11.11 - Les revêtements de façades seront mats.

11.12 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.13 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte de lasure reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lazuré, peint).
- revêtement des façades recevrant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

Toitures

Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions à usage agricoles et d'équipements.

Constructions de type contemporain

11.15 – L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.16 – Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.

11.17 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.
- Pour toute autre construction ou installation, le stationnement doit être assuré à raison d'un emplacement au moins par tranche de 30m² de surface de plancher de construction.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIÉS CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L 123.1.5 7^{ÈME} DU CODE DE L'URBANISME.

13.5 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

13.6 - Les défrichements sont interdits.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Définition : le COS est un coefficient appliqué à la surface du terrain pour définir le droit à construire (surface de plancher).

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone N.