



P.L.U.

**3^{ème} Modification simplifiée du Plan Local
d'Urbanisme**
2 – Règlement

Modification
simplifiée du P.L.U. :
Approuvée le
Exécutoire le

Visa
Date :
Signature :

Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21

2

SOMMAIRE

Dispositions générales	2
Article 1 – Champ d’application territorial	2
Article 2 – Portée respective du règlement a l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols.....	2
Article 3 - Division du territoire en zones	2
Article 4 - Adaptations mineures	4
Article 5 – Equipements Collectifs.....	4
Article 6 – Constructions détruites par sinistre	5
Article 7 – Clôtures	5
Article 8 – Eléments de paysage.....	5
Article 9 - Dispositions spécifiques à certains territoires	5
Article 10 – Plan masse	6
Article 11- Dispositions communes à toutes les zones.....	6
Article 11– Définitions et recommandations	7
Article 12 – régime réglementaire	10
zone UA.....	11
zone UB.....	18
zone UC.....	27
zone UE.....	35
zone UX.....	44
zone AUE	49
zone AU0.....	56
zone N	58
zone A	64
Annexes	70

Nota : dans le document suivant le code couleur utilisé correspond aux éléments suivants :
Noir : élément non modifié, conforme au PLU en vigueur,
~~Rouge barré~~ : élément supprimé du PLU en vigueur,
Vert : élément ajouté au PLU en vigueur

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Montgiscard.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : **L.111-7, L.111-9, L.111-10, L.423-4** concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

- ⌚ L'article **R.111-2**, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- ⌚ L'article **R.111-4**, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- ⌚ L'article **R.111-15**, relatif à la préservation de l'environnement ;
- ⌚ L'article **R.111-21**, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

② Les servitudes d'utilité publiques qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le P.L.U. doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

③ Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le **Code Civil**, le **Code Forestier**, le **Code Minier**, le **Code Rural**, le **Code de la Santé Publique** et le **Règlement Sanitaire Départemental**.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones naturelles** et en **zones agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- ⌚ La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles.
- ⌚ La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.
- ⌚ Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, quatre servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- ⌚ des **espaces boisés classés** (articles L.130-1 à L.130-6, R.130-1 à R.130-24 du Code de l'Urbanisme) ;
- ⌚ des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics et des emplacements réservés au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme ;
- ⌚ des **éléments de paysage** identifiés à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme ;
- ⌚ des **secteurs de mixité sociale** au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

3-1 LES ZONES URBAINES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles comprennent :

- **La zone UA**, correspondant à une zone dense de centre bourg.
- **La zone UB**, correspondant à une zone d'extension du village (constructions de type pavillonnaire) comprenant les secteurs suivants :
 - ⌚ **UBa** : secteur dense correspondant au quartier des Cordeliers, au sud du centre bourg.
 - ⌚ **UBb** : secteurs de densité plus faible situés, d'une part à l'Ouest du centre bourg (secteur des Graves – route des Galériens) et, d'autre part, au sud du centre bourg.
- **La zone UC**, correspondant aux quartiers pavillonnaires non raccordés à l'assainissement collectif. Elle comprend le secteur suivant :
 - ⌚ **UCa** : secteur d'activité touristique, de restauration et d'hôtellerie en entrée Ouest de la commune.
 - ⌚ **UCb** : secteur d'habitat pavillonnaire dense en assainissement autonome.
- **La zone UE**, correspondant aux zones d'activités, comprenant le secteur suivant :
 - ⌚ **UEa**, correspondant à la zone commerciale en entrée Est de la Commune, sur la RD813.
- **La zone UX**, correspondant à une zone d'équipements publics
-

3-2 LES ZONES À URBANISER :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par les **lettres AU**.

Elles comprennent :

⌚

- **La zone AUE**, correspondant à la zone de Nostre Seigne, à usage principal d'activités.
- **La zone AU0**, correspondant aux zones d'urbanisation à long terme. Les conditions d'aménagement de ces zones seront fixées par modification ou révision du PLU.

3-3 LES ZONES NATURELLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. Elles comprennent :

- **La zone N**, correspondant aux secteurs à dominante naturelle de la commune (boisements, sites ou paysages de qualité). Seule l'extension mesurée des constructions existantes y est admise. La zone comprend le secteur suivant :
 - ⌚ Le **secteur NI**, correspondant à un site intercommunal à usage de loisirs.

3-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par **la lettre A**.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- ⌚ elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes) ;
- ⌚ elle doit rester limitée ;
- ⌚ elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ⌚ des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...) ;

des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...
peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.
Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 – CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal.

ARTICLE 8 – ELEMENTS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (article L.123-1-5 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le P.L.U. seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

De plus, les modifications des bâtiments à conserver (surélévation ou extension) peuvent être autorisées dans la mesure où elles n'aggravent pas la non-conformité aux règles applicables.

ARTICLE 9 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

① LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

② LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 16° DU CODE DE L'URBANISME :

Dans les secteurs délimités au règlement graphique au titre de la servitude L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devra affecter au minimum 30 % du programme à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS) en respectant les objectifs définis dans le Programme Local de l'Habitat du SICOVAL.

③ LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 sur la base de la Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 – PLAN MASSE

Afin de préciser la spécificité des formes urbaines du centre bourg, un plan de détail au 1/1500^e indique les dispositions règlementaires qui se superposent aux dispositions communes et aux dispositions spécifiques à chaque zone.

Le plan de détail précise :

- Les périmètres concernés par les espaces de pleine terre. Ces espaces correspondent aux parties de l'unité foncière libre de toute construction constituée soit par de la terre meuble, engazonnée, plantée. Certains modes d'occupation peuvent être admis tels que les piscines ou les abris de jardin.
- Les périmètres concernés par les espaces aménageables. 50% au moins de la surface de ces espaces doivent être laissés libres de toute construction (espaces verts et/ou plantés, ou accès qui dans ce cas doivent être constitués de matériaux perméables). Peuvent être autorisés les annexes et les extensions, ainsi que des surfaces affectées au stationnement.

Dans les espaces aménageables et de pleine terre les règles ci-dessus se substituent aux dispositions des articles 13.

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

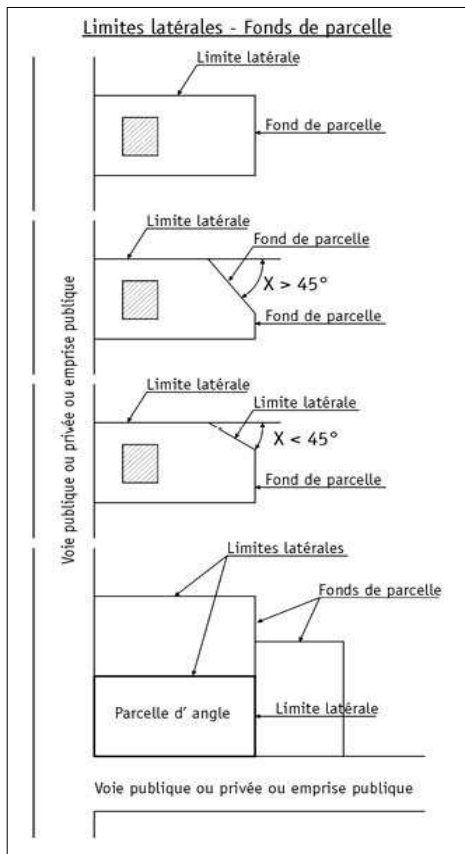
- 1- Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage sont interdits. Cependant, pour des raisons de sécurité d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60 mètres au droit des lignes à 2 x 225KV, 50 mètres au droit des lignes à 225kV et 40 mètres au droit des lignes 2x 63kV et 63kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes.
- 2- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction ne fait pas l'objet d'enquête publique sont autorisés et les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne s'appliquent pas aux dits ouvrages.
- 3- Ouvrages d'alimentation en énergie électrique : en cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

ARTICLE 11 – DEFINITIONS ET RECOMMANDATIONS

11.1 - TERRAINS ET LIMITES SEPARATIVES

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière ou une propriété foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).



Une unité foncière est partiellement limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

Les « limites de fond de parcelle » : il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celle-ci et présentant un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à la voie ou l'emprise publique. Les autres limites du terrain, à l'exception des limites sur voies ou emprises publiques constituent donc les limites latérales. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

11.2 - SURFACE DE PLANCHER (S.P.) ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

I - Définition de la Surface de Plancher (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1 : des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2 : des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3 : des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4 : des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5 : des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6 : des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7 : des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8 : d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas.

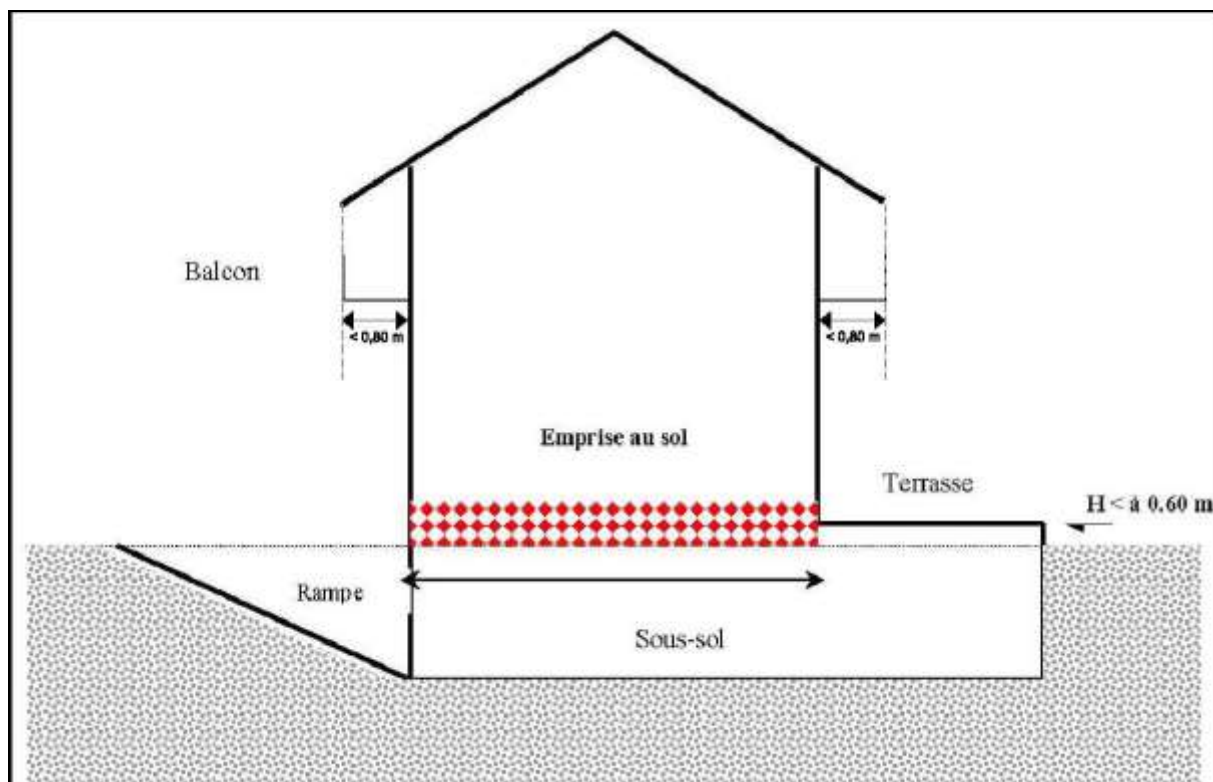
II - Définition du C.E.S.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale (enveloppe géométrique) des bâtiments au sol, comprenant l'avancée des toitures. Entrent donc dans le calcul de l'emprise au sol les balcons, les terrasses non accessibles (situées à une hauteur comprise entre 2,50 m et 3,45 m du sol), ainsi que les terrasses en rez-de-chaussée couvertes (une terrasse recouverte d'une toiture posée sur un ou plusieurs pilier (s) entre dans le calcul de l'emprise au sol).

Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les balcons et les avant-toits sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les garages totalement enterrés ;
- les piscines si l'emmarchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 m ;
- les bassins ;
- les escaliers extérieurs, même couverts.
- Toute partie de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel.



11.3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est la mesure verticale entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade sur sablière ou sur acrotère avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Cas des terrains en pente (pente moyenne supérieure ou égale à 2%) : Pour les terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections de 30 m maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du sol naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

11.4 - ESPACES LIBRES, STATIONNEMENT

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

11.5 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
 - ⌚ Longueur : 5 mètres ;
 - ⌚ Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
 - ⌚ Dégagement : 5 mètres.

- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
 - ⌚ Angle par rapport à la voie : 45° ;
 - ⌚ Longueur : 5 mètres ;
 - ⌚ Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
 - ⌚ Dégagement : 4 mètres.

- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
 - ⌚ Longueur : 5,50 mètres ;
 - ⌚ Largeur : 2 mètres ;
 - ⌚ pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

11.6 - ENTREE CHARRETIERE

Un seul accès véhicule et/ou une seule entrée charretière (aménagement du trottoir par un "passage bateau") sont autorisés par unité foncière.

Toutefois, un accès supplémentaire pourra être autorisé lorsque la configuration de l'unité foncière l'impose pour des raisons techniques qui devront être explicitées dans le dossier de la demande.

11.7 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

ARTICLE 12 – REGIME REGLEMENTAIRE

Conformément à l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme le présent règlement s'appuie sur les dispositions du code de l'urbanisme légales en vigueur avant le 31/12/2015.

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est constituée du centre bourg aggloméré. Les constructions sont, pour la plupart, implantées à l'alignement en ordre continu ou discontinu. Elle abrite des fonctions urbaines variées (habitat, équipements publics, commerces et services) qui doivent être encouragées pour assurer la pérennité du caractère de centre de la commune.

Cette zone est concernée par le plan de détail du plan de zonage.

ARTICLE UA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Ⓟ les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Ⓟ les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UA2 ;
- Ⓟ Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article UA2 ;
- Ⓟ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Ⓟ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- Ⓟ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- Ⓟ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Ⓟ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Ⓟ les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Ⓟ les constructions à usage artisanal ou de bureau, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat ;
- Ⓟ les panneaux solaires à condition qu'ils soient localisés sur la toiture des annexes.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 CAS GENERAL

La création de nouveaux accès sur la RD 813 est interdite.

3.2 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aux groupes de garages individuels (plus de deux entrées de garages) devront déboucher sur une contre allée ou prévoir tout système permettant de n'avoir qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.3 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

La longueur des voies en impasse, si elles existent, ne peut excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse, si elles existent, doivent :

- comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour conforme aux exigences du service d'incendie et de secours et du service de collecte des déchets. Les aires de retournement pourront intégrer des places de stationnement et devront être arborées et plantées. Les aires de retournement pourront également intégrer des aires des jeux
- obligatoirement être prolongées par un cheminement piéton et/ou cycle et/ou une voie de circulation jusqu'en limite d'opération.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

Largeur de chaussée

- Ⓟ 4 m pour les voies à un seul sens de circulation.
- Ⓟ 5 m pour les voies à double sens de circulation.



Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Des règles différentes de celles évoquées ci-dessus sont possibles dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou les ensembles d'habitation, mais uniquement pour les voies intérieures nouvelles.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Une rétention minimale de 30L/m² imperméabilisé devra être respectée et pourra être effectuée au moyen de tout système de récupération des eaux pluviales.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans tous les cas, les aménagements devront favoriser l'écoulement en surface des eaux pluviales ainsi que son infiltration.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions intègrent des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les ensembles d'habitations.

Dans le cas où, pour une impossibilité technique, les réseaux ne peuvent être enfouis, ils devront s'intégrer le plus harmonieusement possible au bâti.

Pour les constructions individuelles, les réseaux seront enterrés dans la mesure du possible.

4.4 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères (Cf. annexe sanitaire déchets urbains annexée au Plan Local d'Urbanisme).

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation devra être arborée ou construite afin qu'elle s'intègre de manière harmonieuse à l'environnement du site.

L'aire de stockage devra être intégrée à l'architecture du bâtiment afin de les rendre moins visibles.

N.B. : une aire de stockage correspond au local poubelle ou à l'emplacement permettant le stockage régulier des poubelles.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m comptée à partir de l'alignement.

Dans le cas d'édification de clôtures, celles-ci devront permettre la continuité d'un alignement de clôtures ou du bâti le long des voies et emprises publiques.

6.2 - EXCEPTIONS

Le long des voies repérées aux documents graphiques (plan de détail), toute construction devra être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les piscines doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ou à une distance minimale de 2 mètres. La distance est calculée à partir du bassin.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

7.1 CAS GENERAL :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes qui peuvent être implantées en limite de fond de parcelle.

7.2 EXCEPTIONS :

Le long des voies repérées par des pointillés aux documents graphiques (plan de détail), toute construction devra être implantée d'une limite séparative latérale à l'autre dans une bande de 15 m maximum comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, le linéaire de façade pourra cependant être discontinu si celui-ci doit être supérieur à 20 m.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur une même propriété doivent être accolées ou implantées à 4 mètres minimum les unes des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : cf. partie Généralités.

10.1- CAS GENERAL

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 9 mètres, soit R+2.
La hauteur des annexes ne pourra excéder 2,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

10.2 EXCEPTIONS

- Ⓟ Le long des voies repérées aux documents graphiques (plan de détail) par un tiret orangé, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres.
- Ⓟ Le long des voies repérées par des pointillés aux documents graphiques (plan de détail), la hauteur d'une limite latérale à l'autre devra être identique.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

11.1 - COUVERTURES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les toitures à une seule pente ne pourront être admises qu'en appentis. Les toitures seront à deux pentes égales. Les toitures à quatre pentes ne seront admises que sur des volumes très allongés (longueur en plan supérieure ou égale à une fois et demie la largeur).

La terre cuite est à préférer à la tuile ciment teintée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.2 – MATERIAUX ET TEINTE

Les toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Les façades seront soit enduites, soit en brique apparente.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

11.3 - CLOTURES

Les doubléments de clôtures réalisés en toile plastifiée sont interdits.

Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre compté à partir du terrain naturel.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage doublé éventuellement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
- par un muret maçonné, d'une hauteur de 1 m maximum, surmonté d'un dispositif à clairevoie éventuellement doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

Toutefois :

- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1.80 m.

- En limite séparative, les murs d'une hauteur de 1.80 m sont autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales, etc,....

Ces murs plein sur limite séparative sont autorisés sur une longueur cumulée maximale de 4 m (sur ladite limite) et en continuité d'une construction (hors annexe).

- Dans le cas de la reconstruction d'une clôture existante à la date d'approbation du PLU, la reconstruction à l'identique est autorisée

11.4 – CLIMATISEURS

Les climatiseurs doivent être intégrés au volume de la construction. Dans le cas d'une impossibilité technique de l'intégrer au volume de la construction, leur pose ne devra pas se faire sur la façade de la construction parallèle aux voies et emprises publiques.

11.5 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Tous les travaux exécutés sur le site de l'Ecluse, éléments de paysages identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver), doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- Ⓟ Il est exigé une place de stationnement par tranche de 0 à 100 m² de S.P., puis une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de S.P. supplémentaire.
- Ⓟ Il est exigé une place de stationnement par logement locatif conventionné bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

La création d'une aire de stationnement couverte pour les deux-roues est obligatoire pour les constructions et installations de plus de 400 m² de surface de plancher à raison d'une place de stationnement couverte par tranche de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les ensembles d'habitations de plus de 10 unités dont l'unité foncière n'est pas concernée par le plan masse, 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs ~~d'un seul tenant~~. Dans tous les cas, ces espaces **verts ou libres** doivent être plantés **d'au moins trois** arbres de haute tige et **pourront** comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi ALUR

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est constituée des quartiers pavillonnaires en périphérie du centre village. Les constructions sont, pour la plupart, implantées en ordre discontinu. Cette zone est vouée à être densifiée et abriter les fonctions urbaines diverses (équipements public, commerces, habitat). La zone est raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ⌚ Le secteur UBa, correspondant à un habitat dense, au sud du centre bourg sur le quartier des Cordeliers.
- ⌚ Le secteur UBb, correspondant aux quartiers pavillonnaires moins denses en périphérie de la trame urbaine existante. Une partie de ce secteur est situé dans la zone inondable de l'Hers.

ARTICLE UB1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ⌚ les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ⌚ les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UB2 ;
- ⌚ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ⌚ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- ⌚ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- ⌚ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- ⌚ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- ⌚ dans la zone d'aléa fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, les nouvelles constructions et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ⌚ les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- ⌚ les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat ;
- ⌚ dans les zones d'aléas faible et moyen du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, toutes constructions, reconstructions à l'identique, installations et annexes sont autorisées à condition :
 - Qu'il n'y ait pas de sous-sol,
 - Que le plancher bas soit situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues.

- Ⓟ dans les zones d'aléas faible et moyen du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- Ⓟ Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- Ⓟ
- Ⓟ Dans le secteur couvert par l'OAP « Les Graves I », les constructions ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les objectifs déterminés par l'OAP.
- Ⓟ

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation ou fossés de drainage des eaux de pluie doivent être laissés libres.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

La longueur des voies en impasse, si elles existent, ne peut excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse, si elles existent, doivent :

- comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour conforme aux exigences du service d'incendie et de secours et du service de collecte des déchets. Les aires de retournement pourront intégrer des places de stationnement et devront être arborées et plantées. Les aires de retournement pourront également intégrer des aires des jeux
- obligatoirement être prolongées par un cheminement piéton et/ou cycle et/ou une voie de circulation jusqu'en limite d'opération.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

Largeur de plateforme (voirie + le cas échéant trottoirs, pistes cyclables, ...)

- ⌚ 7 m pour les voies à un seul sens de circulation.
- ⌚ 8 m pour les voies à double sens de circulation.
- ⌚ Dans le secteur UBa, la plate-forme pourra être d'une largeur inférieure, avec un minimum de 5,5 m si la voie concernée n'est exclusivement liée à la circulation automobile (voie piétonne ou semi-piétonne).



Largeur de chaussée

- ⌚ 4 m pour les voies à un seul sens de circulation.
- ⌚ 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers.

Des règles différentes de celles évoquées ci-dessus sont possibles dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou les ensembles d'habitation, mais uniquement pour les voies intérieures nouvelles.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Une rétention minimale de 30L/m² imperméabilisé devra être respectée et pourra être effectuée au moyen de tout système de récupération des eaux pluviales.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans tous les cas, les aménagements devront favoriser l'écoulement en surface des eaux pluviales ainsi que son infiltration.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions intègrent des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 30 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les ensembles d'habitations.

Dans le cas où, pour une impossibilité technique, les réseaux ne peuvent être enfouis, ils devront s'intégrer le plus harmonieusement possible au bâti.

Les réseaux seront enterrés, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

4.4 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères (Cf. annexe sanitaire déchets urbains annexée au Plan Local d'Urbanisme).

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation devra être arborée ou construite afin qu'elle s'intègre de manière harmonieuse à l'environnement du site.

L'aire de stockage devra être intégrée à l'architecture du bâtiment afin de les rendre moins visibles.

N.B. : une aire de stockage correspond au local poubelle ou à l'emplacement permettant le stockage régulier des poubelles.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Secteurs UB et UBa : non réglementé.~~

~~Secteur UBb : Pour les constructions raccordées à un dispositif d'assainissement individuel, chaque terrain aura une superficie minimale de 2 000 m².~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement.~~

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

⌚ Secteur UB :

- Toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.

⌚ Secteur UBa :

- Toute construction doit avoir sa façade implantée à une distance maximale de 16 m de l'alignement.

⌚ Secteur UBb :

- Toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 6 m

⌚ Dans tous les secteurs :

- Les piscines doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ou à une distance minimale de 3 mètres. La distance est calculée à partir du bassin.
- Dans le cas d'édification de clôtures, celles-ci devront être édifiées en créant une homogénéité et un alignement sur les constructions et installations environnantes.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

7.1 – CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives et de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 - EXCEPTIONS

- Ⓟ Zone UB :
 - Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.
 - La construction en limite séparative est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère sur la limite séparative.
 -
 - Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
 -
- Ⓟ Secteur UBa :
 - Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives
 - Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite, elles devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
 - Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

9.1 – Cas général

- Ⓟ Secteurs UB et UBa : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.
- Ⓟ
- Ⓟ Secteur UBb : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

9.2 – Exceptions

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur cf. partie Généralités.

10.1 – CAS GENERAL

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

10.2 – EXCEPTIONS

- ⌘ Secteur UBa :
 - La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit.
- ⌘ Annexes :
 - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 m à l'égout du toit.
- ⌘ Equipements publics ou d'intérêt collectif
 - Les dispositions de l'article UB10 ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

11.1 - COUVERTURES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les toitures à une seule pente ne pourront être admises qu'en appentis. Les toitures seront généralement à deux pentes égales. Les toitures à quatre pentes ne seront admises que sur des volumes très allongés (longueur en plan supérieure ou égale à une fois et demie la largeur).

La terre cuite est à préférer à la tuile ciment teinte.

Les toitures de type contemporain (toitures terrasses, toitures végétalisées, ...) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.2 – MATERIAUX ET TEINTE

Les toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Les façades seront soit enduites, soit en brique apparente.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

11.3 - CLOTURES

Les doublages de clôtures réalisés en toile plastifiée sont interdits.
Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre compté à partir du terrain naturel.

Les clôtures doivent être constituées soit :
- d'un grillage doublé éventuellement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
- par un muret maçonné, d'une hauteur de 1 m maximum, surmonté d'un dispositif à clairevoie éventuellement doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

Toutefois :

- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1.80 m.

- En limite séparative, les murs d'une hauteur de 1.80 m sont autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales, etc,....

Ces murs plein sur limite séparative sont autorisés sur une longueur cumulée maximale de 4 m (sur ladite limite) et en continuité d'une construction (hors annexe).

- Dans le cas de la reconstruction d'une clôture existante à la date d'approbation du PLU, la reconstruction à l'identique est autorisée

Dans les zones d'aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration repérées au règlement graphique (Cf. également annexe 6.2.3 du Plan Local d'Urbanisme), les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes (clôtures ajourées, fondations arasées au niveau du sol naturel avec soubassement ne dépassant pas 0,25 m compté à partir du sol naturel).

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Sont exigées :

Dans tous les secteurs :

Ⓟ 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Ⓟ

Ⓟ

Dans les secteurs UB et UBb :

Ⓟ 2 places de stationnement par tranche de 0 à 100 m² de SP, puis une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m² de S.P. supplémentaire.

Dans le secteur UBa :

Ⓟ 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de SP.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

Ⓟ Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente.

EQUIPEMENTS HOTELIERS :

Ⓟ 1 place de stationnement pour deux chambres.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE SOINS ET DE REPOS :

Ⓟ 1 place de stationnement pour deux lits.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES :

- 1 place de stationnement par tranche de 0 à 100 m² de Surface de Plancher.

ETABLISSEMENTS SCOLAIRES :

- Non règlementé.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Dans les secteurs UB et UBb :

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la superficie de l'opération doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs ~~d'un seul tenant~~.

Dans tous les cas, ces espaces verts ou libres doivent être plantés d'au moins trois d'arbres de haute tige et pourra comprendre une aire de jeux.

Dans le secteur UBa :

Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, il pourra être créé un espace aménagé en espace vert ou en aire de jeux. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non règlementé.~~

Supprimé par la loi ALUR

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est constituée des quartiers pavillonnaires non raccordés à l'assainissement collectif.

Elle comprend le secteur suivant :

- ⌚ Le secteur UCa, correspondant à une zone d'activité touristique, de restauration et d'hôtellerie en entrée Ouest de la commune qu'il convient de maintenir.
- ⌚ Le secteur UCb, correspondant à une zone d'habitat diffus regroupé, au Sud du bourg.

ARTICLE UC1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ⌚ les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ;
- ⌚ les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UC2 ;
- ⌚ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ⌚ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- ⌚ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- ⌚ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- ⌚ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ⌚ les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- ⌚ les constructions à usage artisanal, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.
- ⌚ Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- ⌚

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 CAS GENERAL

La création de nouveaux accès sur la RD 813 est interdite.

3.2 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation ou fossés de drainage des eaux de pluie doivent être laissés libres.

3.3 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

La longueur des voies en impasse, si elles existent, ne peut excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse, si elles existent, doivent :

- comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour conforme aux exigences du service d'incendie et de secours et du service de collecte des déchets. Les aires de retournement pourront intégrer des places de stationnement et devront être arborées et plantées. Les aires de retournement pourront également intégrer des aires des jeux
- obligatoirement être prolongées par un cheminement piéton et/ou cycle et/ou une voie de circulation jusqu'en limite d'opération.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

Largeur de plateforme

- Ⓟ 7 m pour les voies à un seul sens de circulation.
- Ⓟ 8 m pour les voies à double sens de circulation.



Largeur de chaussée

- Ⓟ 4 m pour les voies à un seul sens de circulation.

Ⓟ 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers.

Des règles différentes de celles évoquées ci-dessus sont possibles dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou les ensembles d'habitation, mais uniquement pour les voies intérieures nouvelles.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Une rétention minimale de 30L/m² imperméabilisé devra être respectée et pourra être effectuée au moyen de tout système de récupération des eaux pluviales.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans tous les cas, les aménagements devront favoriser l'écoulement en surface des eaux pluviales ainsi que son infiltration.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions intègrent des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 30 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les ensembles d'habitations.

Dans le cas où, pour une impossibilité technique, les réseaux ne peuvent être enfouis, ils devront s'intégrer le plus harmonieusement possible au bâti.

Les réseaux seront enterrés, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

4.4 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères (Cf. annexe sanitaire déchets urbains annexée au Plan Local d'Urbanisme).

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation devra être arborée ou construite afin qu'elle s'intègre de manière harmonieuse à l'environnement du site.

L'aire de stockage devra être intégrée à l'architecture du bâtiment afin de les rendre moins visibles.

N.B. : une aire de stockage correspond au local poubelle ou à l'emplacement permettant le stockage régulier des poubelles.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour les constructions raccordées à un dispositif d'assainissement individuel, chaque terrain aura une superficie minimale de 2 000 m².~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement.~~

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 6 m.

Les piscines doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ou à une distance minimale de 6 mètres. La distance est calculée à partir du bassin.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

7.1 – CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives et de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. La distance est calculée à partir du bassin.

7.2 - EXCEPTIONS

Les annexes peuvent être implantées sur une des deux limites séparatives à l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement. Au-delà de cette bande, une ou plusieurs annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et/ou limite de fond de parcelle à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des façades des annexes implantées en limites séparatives et/ de fond de parcelle ne dépasse pas 10 mètres.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

Secteur UC : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UC_b : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UC_a : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur Cf. partie Généralités

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

11.1 - COUVERTURES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les toitures à une seule pente ne pourront être admises qu'en appentis. Les toitures seront généralement à deux pentes égales. Les toitures à quatre pentes ne seront admises que sur des volumes très allongés (longueur en plan supérieure ou égale à une fois et demie la largeur).

La terre cuite est à préférer à la tuile ciment teintée.

Les toitures de type contemporain (toitures terrasses, toitures végétalisées, ...) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.2 – MATERIAUX ET TEINTE

Les toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Les façades seront soit enduites, soit en brique apparente.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

11.3 - CLOTURES

Les doubléments de clôtures réalisés en toile plastifiée sont interdits.

Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre compté à partir du terrain naturel.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage doublé éventuellement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
- par un muret maçonné, d'une hauteur de 1 m maximum, surmonté d'un dispositif à clairevoie éventuellement doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

Toutefois :

- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1.80 m.

- En limite séparative, les murs d'une hauteur de 1.80 m sont autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales, etc,....

Ces murs plein sur limite séparative sont autorisés sur une longueur cumulée maximale de 4 m (sur ladite limite) et en continuité d'une construction (hors annexe).

- Dans le cas de la reconstruction d'une clôture existante à la date d'approbation du PLU, la reconstruction à l'identique est autorisée

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

Sont exigées :

- ⌚ 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- ⌚ 2 places de stationnement par tranche de 0 à 100 m² de SP, puis une place supplémentaire par tranche de 50m² de SP supplémentaire.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- ⌚ Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente.

EQUIPEMENTS HOTELIERS ET DE RESTAURATION

- ⌚ 1 place de stationnement par chambre.
- ⌚ 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant

CONSTRUCTIONS A USAGE DE SOINS ET DE REPOS

- ⌚ 1 place de stationnement pour deux lits.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- ⌚ 1 place de stationnement par tranche de 0 à 100 m² de Surface de Plancher.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs d'un seul tenant. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige et comprendre une aire de jeux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé~~

Supprimé par la loi ALUR

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La Zone UE est constituée des terrains supportant ou pouvant supporter dans l'avenir des implantations à usage d'activités économiques. Elle comprend le secteur suivant :

- ⌚ UEa, correspondant à la zone commerciale en entrée Est de la Commune dont la caractéristique est d'être une ZA com laquelle pourra accueillir des grandes surfaces avec des unités commerciales de 5000 m² maximum tel que défini dans le SCOT GAT.

ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ⌚ Les constructions destinées à l'habitat autres que celles mentionnées à l'article UE2
- ⌚ Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- ⌚ les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- ⌚ les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ⌚ le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- ⌚ l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- ⌚ les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- ⌚ Dans la zone inondable, les établissements vulnérables (établissements d'enseignement, de santé, de soins et de secours).

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ⌚ les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés,
 - que la SP ne dépasse pas 25% de la SP totale autorisée sans pouvoir dépasser un maximum de 150m² de SP par activité et, dans la mesure où, par leurs architectures, elles s'intègrent aux bâtiments d'activités,
 - que le logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activité.
- ⌚ l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'ils soient liés à l'activité de la zone.
- ⌚ Dans la zone "ZA COM" repérée au document graphique, les constructions et installations à vocation commerciale, d'une surface de plancher supérieure à 300 m², sont autorisées.
- ⌚ Dans la zone inondable repérée au document graphique, toutes constructions, reconstructions à l'identique, installations et extensions sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans les dispositions du PPRI.
- ⌚ Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté du 23 décembre 2014 doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- ⌚ Les autorisations de construire sont soumises au PPRs en vigueur.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation doivent être laissés libres ou fossés de drainage des eaux de pluie.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Dans le secteur U Ea, les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Ⓟ 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation ;
- Ⓟ 9 mètres de plate-forme et 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse, si elles existent, doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour conforme aux exigences du service d'incendie et de secours et du service de collecte des déchets.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Une rétention minimale de 30L/m² imperméabilisé devra être respectée et pourra être effectuée au moyen de tout système de récupération des eaux pluviales.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans tous les cas, les aménagements devront favoriser l'écoulement en surface des eaux pluviales ainsi que son infiltration.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions intègrent des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 30 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas où, pour une impossibilité technique, les réseaux ne peuvent être enfouis, ils devront s'intégrer le plus harmonieusement possible au bâti.

Les réseaux seront enterrés, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

4.4 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères (Cf. annexe sanitaire déchets urbains annexée au Plan Local d'Urbanisme).

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation devra être arborée ou construite afin qu'elle s'intègre de manière harmonieuse à l'environnement du site.

L'aire de stockage pourra être intégrée à l'architecture du bâtiment afin de les rendre moins visibles.

N.B. : une aire de stockage correspond au local poubelle ou à l'emplacement permettant le stockage régulier des poubelles.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas de lotissements, groupes d'activités ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

6-1 Généralités :

- Dans le secteur UE, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 35 m de l'axe de l'emprise publique de la RD813 et à une distance minimale de 25 m de l'axe de la RD813 pour les autres constructions ;
- En revanche toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'emprise publique des autres voies.
-
- Dans le secteur UEa, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal :
 - de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD813, (le point de référence étant l'axe de la chaussée de la RD813, non compris la contre-allée et les accotements latéraux)
 - De 15 m par rapport à l'axe du chemin des romains; pouvant être réduit à 10 m. pour une construction présentant un intérêt général.
 - De 5 m. par rapport à l'emprise publique des autres voies.
-

6-2 Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

6-3 Les dispositifs ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt publics.

6.4. Lorsque les constructions voisines existantes ont une implantation différente, elles pourront s'aligner avec l'une ou l'autre .

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

7.1- Cas général

Les constructions pourront s'implanter sur l'une des limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

7.2- Exception

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Les règles du 7-1 ne s'appliquent pas pour l'implantation des postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que pour les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Secteur UE :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Secteur UEa :

Non règlementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (*Cf. partie Généralités*).

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10m.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec la même hauteur que celle du bâtiment d'origine.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité tels que cheminées, etc...

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- CAS GENERAL

En zone inondable, repérée sur le document graphique, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes (clôtures ajourées, fondations arasées au niveau du sol naturel avec soubassement ne dépassant pas 0,25 m compté à partir du sol naturel).

11.2- LES TOITURES :

Dans le cas de toitures en pente, la pente ne pourra excéder 35%.

Dans le cas de toitures terrasses, les flux courants seront masqués.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont admis en toitures, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

11.3- LES FAÇADES :

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, agglomérés, parpaings, etc...) est interdit. En revanche, un béton peut rester brut de décoffrage à condition que le coffrage ait été prévu à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques.

Les teintes dominantes des façades seront dans toute la gamme des marron-gris en tonalité générale. En application dominante, les teintes claires, vives et criardes sont à proscrire pour les façades comme pour les toitures. Le blanc est interdit.

11.4- LES ENSEIGNES COMMERCIALES :

Les enseignes devront être intégrées au volume des façades et ne pourront dépasser la ligne de faîtage ou l'acrotère, ou fixées sur un muret placé à l'entrée de chaque parcelle.

11.5- LES AIRES DE STATIONNEMENT ET DE STOCKAGE :

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

Tout projet devra présenter les aménagements envisagés.

Les aires de stockage à l'air libre à caractère commercial doivent être aménagées et paysagées. Celles à caractère technique et utilitaire devront être masquées et peu visibles depuis l'espace public.

11.6- LES ACCESSOIRES :

Les accessoires des constructions doivent être réalisés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

11.7- CLOTURES :

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées par des haies vives ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage rigide. Elles ne peuvent pas dépasser 1.80 mètres de hauteur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des haies vives ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage rigide. Elles ne peuvent pas dépasser 1.80 mètres. Toutefois de part et d'autre des entrées aux lots, il sera autorisé la construction de murets maçonnés d'une hauteur maximale de 2m. Ces derniers pourront supporter les portails et les boîtiers techniques.

Tout autre mode de clôture est interdit.

Pour des raisons de sécurité, les équipements de superstructures tels que transformateurs électriques, détenteurs, gaz, stations de relèvement, etc... pourront bénéficier de clôtures dérogeant la règle.

11.8 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

11.8.1 - COUVERTURES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les toitures à une seule pente ne pourront être admises qu'en appentis. Les toitures seront généralement à deux pentes égales. Les toitures à quatre pentes ne seront admises que sur des volumes très allongés (longueur en plan supérieure ou égale à une fois et demie la largeur).

La terre cuite est à préférer à la tuile ciment teintée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.8.2 – MATERIAUX ET TEINTE

Les toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Les façades seront soit enduites, soit en brique apparente. Les enduits de couleur soutenue sont à préférer aux tons clairs. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.8.3 - CLOTURES

~~La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètre compté à partir du sol naturel et, en cas de construction en maçonnerie, le mur bahut doit présenter un aspect en harmonie avec les constructions édifiées sur le terrain et ne pas dépasser 0,50 mètre compté à partir du sol naturel.~~

~~Les haies vives à feuillage persistant, doublées ou non d'un mur bahut ou d'un grillage, sont recommandées.~~

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- ⌚ Dans le secteur UE, sont exigées :
 - 2 places de stationnement jusqu'à 100 m² de SP, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m² de SP supplémentaire.
- ⌚ Dans le secteur UEa, sont exigées :
 - 2 places de stationnement pour 60m² de SP.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- ⌚ Dans le secteur UE :
 - Etablissements commerciaux d'une surface de vente inférieure à 100m² : 1 place de stationnement par tranche de 0 à 20 m² de surface de vente,
 - Etablissements commerciaux ayant une surface de vente supérieure à 100m² : 1,2 place de stationnement par tranche de 0 à 20 m² de SP.
- ⌚ Dans le secteur UEa :
 - 1 place pour 25m² de surface de vente.

⌚
⌚

CONSTRUCTIONS A USAGE DE SOINS ET DE REPOS

- ⌚ 1 place de stationnement pour deux lits.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

- ⌚ 1 place de stationnement par poste de travail.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICE

- ⌚ 1 place de stationnement pour 50m² de SP.

RESTAURANTS ET EQUIPEMENTS HOTELIERS :

- Ⓟ Dans le secteur UEa, une place pour 10m² de salle de restaurant et une place par chambre.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs :

- La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.
- au moins 20% de l'unité foncière doit être maintenu ou créé en espace vert. Cette règle ne s'applique pas pour la construction de bâtiment présentant un intérêt général.

Les places de stationnement végétalisés de type « ever green » peuvent constituer de la surface en espace vert.

Les toitures végétalisées peuvent constituer de l'espace vert dans la limite de 10% de leur surface.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque terrain issu de la division foncière.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations :
- Les voiries doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 20 ml de voie.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements.
- Le long du chemin des romains et de la RD813, les marges de recul devront être occupées, sur 30% minimum des surfaces, par des espaces verts paysagers.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être paysagées, pour minimiser leur impact dans l'environnement.
- Des haies arborescentes doivent être plantées en limite séparative.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Néant.~~

Supprimé par la loi ALUR

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La Zone UX est constituée des terrains supportant ou pouvant supporter dans l'avenir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ⌚ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UX2.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ⌚ les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ⌚ les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
- ⌚ l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ⌚ Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- ⌚

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

La longueur des voies en impasse, si elles existent, ne peut excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse, si elles existent, doivent :

- comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour conforme aux exigences du service d'incendie et de secours et du service de collecte des déchets. Les aires de retournement pourront intégrer des places de stationnement et devront être arborées et plantées. Les aires de retournement pourront également intégrer des aires des jeux
- obligatoirement être prolongées par un cheminement piéton et/ou cycle et/ou une voie de circulation jusqu'en limite d'opération.

Les minima d'emprise publique et de plate-forme seront définis au cas par cas en fonction de la nature, de la destination ou de l'utilisation de la voie et de la topographie du terrain de support.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Une rétention minimale de 30L/m² imperméabilisé devra être respectée et pourra être effectuée au moyen de tout système de récupération des eaux pluviales.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans tous les cas, les aménagements devront favoriser l'écoulement en surface des eaux pluviales ainsi que son infiltration.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions intègrent des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 30 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Dans le cas où, pour une impossibilité technique, les réseaux ne peuvent être enfouis, ils devront s'intégrer le plus harmonieusement possible au bâti.

4.4 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères (Cf. annexe sanitaire déchets urbains annexée au Plan Local d'Urbanisme).

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation devra être arborée ou construite afin qu'elle s'intègre de manière harmonieuse à l'environnement du site.

L'aire de stockage devra être intégrée à l'architecture du bâtiment afin de les rendre moins visibles.

N.B. : une aire de stockage correspond au local poubelle ou à l'emplacement permettant le stockage régulier des poubelles.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~5.1 – CAS GENERAL~~

~~Non réglementé.~~

~~5.2 – EXCEPTION~~

~~Dans le cas de la réalisation d'un système d'assainissement autonome, la superficie des terrains devra permettre l'installation des équipements dimensionnés pour les usages projetés.~~

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

CAS GENERAL :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

CAS PARTICULIER :

Le long de la RD 24, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 12 m.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi ALUR

ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUE est destinée à recevoir de l'activité commerciale, des services, des bureaux, des équipements collectifs, de l'hébergement hôtelier et des activités de restauration. Elle a la caractéristique d'être une ZA com, laquelle pourra accueillir des grandes surfaces avec des unités commerciales de 5000 m² maximum tel que défini dans le SCOT GAT.

Rappels :

- 1.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration selon les dispositions du conseil municipal.
- 1.2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan zonage selon l'article R130.1 du code de l'urbanisme.
- 1.3. Les démolitions selon les dispositions de la délibération du conseil municipal.
- 1.4. Les bâtiments remplissant des critères de performances énergétiques comme prévu dans l'article L128.1 du code de l'urbanisme, un dépassement de 20% de la SHON autorisée sera possible.

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage agricole, d'habitation exceptée celles visées en AUE 2.
- 2 - Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs.
- 3 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.
- 4 - Les installations classées autres que celles visées à l'article AUE 2.
- 5 - Les carrières.
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées.
- 7 - Les constructions à usage industriel.
- 8 - Les constructions et les sous-sols dans les secteurs soumis à des risques d'inondation.

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

- 1- Les constructions et installations à condition qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement de la zone pièce 4 du PLU.
- 2- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés à condition que la SP ne dépasse pas 25% de la SP totale autorisée sans pouvoir dépasser un maximum de 150 m² de SP par activité et, dans la mesure où par son architecture, elles s'intègrent aux bâtiments d'activités. Ce logement devra faire partie intégrante du bâtiment d'activité.
- 3- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.
- 4- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, de services, de bureaux, d'équipements collectifs, d'hébergement hôtelier et d'activités de restauration situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

5- Les extensions ne sont autorisées que pour les bâtiments à usage d'activités économiques.

6 - Les constructions et installations à vocation commerciale, d'une surface de plancher supérieure à 300 m², sont autorisées.

⌋

⌋

⌋

7- Les autorisations de construire sont soumises au PPRs en vigueur.

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou leur positionnement peut être limité ou imposé dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les parcelles riveraines de la RD 813 ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

2 - Voiries nouvelles :

Elles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 9 mètres de plate-forme et 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse sont interdites. Toutefois, si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle doit être aménagée dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2 - Eau industrielle :

L'alimentation par forage en eau industrielle, susceptible de satisfaire, sans préjudice pour l'environnement les besoins prévisibles est permise et doit être faite en conformité avec le service gestionnaire du réseau d'eau.

3 - Assainissement :

3.1. Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

3.2. Eaux usées : toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

3.3. Eaux pluviales : toute construction nouvelle et/ou opération d'aménagement d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande de permis d'aménager ou déclaration préalable.

4 – Collecte des déchets :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe sanitaire « déchets ».

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

1 - Le long des voies ci-après énumérées, toute construction nouvelle doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- Ⓟ le long du chemin des romains :: Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe du chemin des romains
- Ⓟ Le long de la RD 813 : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD813, non compris la contre-allée et les accotements.

- Ⓟ Autres voies : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres compté à partir de l'emprise publique des voies,

Ⓟ

Dans le cas de lotissements, Zone d'Aménagement Concerté, permis groupés ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 – Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 0.5 m.

ARTICLES AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres à moins que le bâtiment ne s'implante sur la limite parcellaire.

Dans le cas de lotissements, Zone d'Aménagement Concerté, permis groupés ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 – Les postes de transformation ou lignes électriques ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 0.5 m.

ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles est calculée du point le plus bas de la construction jusque sur la sablière ou en cas de toit terrasse, jusque sur l'acrotère. Elle ne peut dépasser 10 mètres

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité tels que cheminées etc...

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-1 Adaptation au terrain :

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile. Les mouvements de terre supérieurs à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel sont interdits.

Les annexes et extensions seront traitées avec le bâtiment principal.

11-2 Principe général de construction :

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Les sous-sols sont interdits.

Toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (même matériau, même teinte).

Tous les projets devront être présentés à l'architecte conseil du Sicoval avant le dépôt du permis de construire pour avis.

- 11-2-1 Les toitures :

Dans le cas de toitures en pente, la pente ne pourra excéder 35%.

Dans le cas de toitures terrasses, les flux courants seront masqués.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont admis, en revanche, ils devront faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.

- 11-2-2 Les façades :

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, agglomérés, parpaings, etc...) est interdit. En revanche, un béton peut rester brut de décoffrage à condition que le coffrage ait été prévu à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques.

Les revêtements en bardages devront être horizontaux, de ton neutre et non brillant. La couleur devra être définie avec le service urbanisme du Sicoval.

Les teintes dominantes des façades seront dans toute la gamme des marron-gris en tonalité générale. Les teintes claires, vives et criardes sont à proscrire pour les façades comme pour les toitures. **Le blanc est interdit.**

Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers).

- 11-2-3 Les enseignes commerciales :

Les enseignes devront être intégrées au volume des façades et ne pourront pas dépasser la ligne d'égoûts ou l'acrotère. Elles pourront aussi être fixées sur un muret placé à l'entrée de chaque parcelle.

- 11-2-4 Les aires de stationnement et de stockage :

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant.

Tout projet devra présenter les aménagements envisagés.

Les aires de stockage à l'air libre à caractère commercial doivent être aménagées et paysagées. Celles à caractère techniques et utilitaire devront être masquées et peu visibles depuis l'espace public.

- 11-2-4 Les accessoires :

Les accessoires des constructions doivent être réalisés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

- 11-2-5 Clôtures :

Dans les zones d'aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, repérées au règlement graphique (Cf. également annexe 6.2.3 du Plan Local d'Urbanisme), les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes (clôtures ajourées, fondations arasées au niveau du sol naturel avec soubassement ne dépassant pas 0,25 m compté à partir du sol naturel).

Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées par des haies vives ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage rigide. Elles ne peuvent pas dépasser 1,50 mètres.

Les clôtures sur rue doivent être constituées par des haies vives ou rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage rigide. Elles ne peuvent pas dépasser 1.50 mètres. Toutefois de part et d'autre des entrées aux lots, il sera autorisé la construction de murets maçonnés d'une hauteur maximale de 2m. Ces derniers pourront supporter les portails et les boîtiers techniques.

Tout autre mode de clôture est interdit.

Pour des raisons de sécurité, les équipements de superstructures tels que transformateurs électriques, détenteurs, gaz, stations de relèvement, etc... pourront bénéficier de clôtures dérogeant la règle.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places pour 60 m² de Surface de Plancher (SP).
- Pour les constructions à usage industriel et artisanal, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de service : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de plancher
- Pour les restaurants et les équipements hôteliers : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant, et une place par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUE 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- Au moins 20 ~~30~~% de l'unité foncière doit être maintenu ou créé en espace vert. Cette règle ne s'applique pas pour la construction de bâtiment présentant un intérêt général. Les places de stationnement végétalisé de type « ever green » peuvent constituer de la surface en espace vert.

Les toitures végétalisées peuvent constituer de l'espace vert dans la limite de 10% de leur surface.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle s'applique à chaque terrain issu de la division foncière.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations.
- Les voiries doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 20 ml de voie.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent paysagées pour minimiser leur impact dans l'environnement.
- Des haies arborescentes doivent être plantées en limite séparative.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Le long du chemin des romains et de la RD813, les marges de recul devront être occupées, sur 30% minimum des surfaces, par des espaces verts paysagers.

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Néant.~~

Supprimé par la loi ALUR

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone naturelle non équipée. Destinée à une urbanisation différée, les conditions d'aménagement de ces zones seront fixées ultérieurement par modification ou révision du P.L.U.

ARTICLE AU0-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Ⓟ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU0-2.

ARTICLE AU0-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Ⓟ les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou liées à l'autoroute.

ARTICLE AU0-3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AU0-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la voie ferrée de Bordeaux à Sète, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitat
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions.

Le long de la RD 16, les constructions ou extensions devront être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

L'extension, la surélévation ou l'aménagement de constructions sur une unité foncière déjà bâtie pourront se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

ARTICLE AU0-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE AU0-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les extensions et aménagements doivent être réalisés en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes.

ARTICLE AU0-11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU0-12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi ALUR

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune.

La zone comprend le secteur suivant :

- ⌚ NI, secteur réservé aux activités de loisirs ou de sports et aux installations légères nécessaires à leur fonctionnement.

ARTICLE N1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- ⌚ dans la zone d'aléa fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, les nouvelles constructions autres que celles mentionnées à l'article N2 et les sous-sols ;
- ⌚ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

- ⌚ Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ⌚ dans les zones d'aléas faible et moyen du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, toutes constructions, reconstructions à l'identique, installations et annexes sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient localisées dans le sens des écoulements des eaux ;
 - Qu'il n'y ait pas de sous-sol ;
 - Que le plancher bas soit situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (le plancher bas devra être située à 50 cm au-dessus du terrain naturel s'il n'y a pas de Plus Hautes Eaux Connues).
- ⌚ dans les zones d'aléas faible et moyen du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- ⌚ Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur N :

- ⌚ l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher en place lors de l'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- ⌚ les annexes et les piscines à condition qu'elles soient liées aux constructions d'habitation existantes.
- ⌚ le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural des lieux.

Dans le secteur NI :

- Ⓟ dans la zone d'aléa fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, les activités ne recevant pas du public sont autorisées à condition qu'elles soient installées dans le sens des écoulements des eaux (et suivant le cas le rez-de-chaussée devra être situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues).
- Ⓟ les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs, de sport ou de tourisme et dans la limite de la réalisation de 200 m² de surface de plancher.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition sous réserve de la justification de la conformité des dispositifs avec la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Une rétention minimale de 30L/m² imperméabilisé devra être respectée et pourra être effectuée au moyen de tout système de récupération des eaux pluviales.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge. Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans tous les cas, les aménagements devront favoriser l'écoulement en surface des eaux pluviales ainsi que son infiltration.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions intègrent des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 30 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour les constructions raccordées à un dispositif d'assainissement individuel, chaque terrain aura une superficie minimale de 2 000 m².~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions pouvant être raccordées au réseau public d'assainissement.~~

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - CAS GENERAL

Le long de la RD 24, les constructions ou extensions devront être implantées à une distance minimale de :

- ⌚ 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- ⌚ 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Autres voies et emprises publiques :

- ⌚ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

6.2 - EXCEPTIONS

L'extension, l'aménagement et la surélévation de constructions existantes sur une unité foncière déjà bâtie pourront se faire avec le même recul que le bâtiment d'origine.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol sera au plus égale à 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : Cf. partie généralités.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- CAS GENERAL

En zone inondable, repérée sur le document graphique, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes (clôtures ajourées, fondations arasées au niveau du sol naturel avec soubassement ne dépassant pas 0,25 m compté à partir du sol naturel).

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

11.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES SITES DE ROQUEVILLE ET DE BRUXELLES

Tous les travaux exécutés sur les sites de Roqueville et Bruxelles (bâtiments et domaine) qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.3 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

11.3.1 - COUVERTURES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les toitures à une seule pente ne pourront être admises qu'en appentis. Les toitures seront généralement à deux pentes égales. Les toitures à quatre pentes ne seront admises que sur des volumes très allongés (longueur en plan supérieure ou égale à une fois et demie la largeur).

La terre cuite est à préférer à la tuile ciment teintée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les toitures de type contemporain (toitures terrasses, toitures végétalisées, ...) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

11.3.2 – MATERIAUX ET TEINTE

Les toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Les façades seront soit enduites, soit en brique apparente. Les enduits de couleur soutenue sont à préférer au blanc et aux tons clairs. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.3.3 - CLOTURES

Les doublements de clôtures réalisés en toile plastifiée sont interdits.
Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre compté à partir du terrain naturel.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage doublé éventuellement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
- par un muret maçonné, d'une hauteur de 1 m maximum, surmonté d'un dispositif à clairevoie éventuellement doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

Toutefois :

- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1.80 m.

- En limite séparative, les murs d'une hauteur de 1.80 m sont autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales, etc,....

Ces murs plein sur limite séparative sont autorisés sur une longueur cumulée maximale de 4 m (sur ladite limite) et en continuité d'une construction (hors annexe).

- Dans le cas de la reconstruction d'une clôture existante à la date d'approbation du PLU, la reconstruction à l'identique est autorisée

Dans les zones d'aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, en cours d'élaboration, repérées au règlement graphique (Cf. également annexe 6.2.3 du Plan Local d'Urbanisme), les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes (clôtures ajourées, fondations arasées au niveau du sol naturel avec soubassement ne dépassant pas 0,25 m compté à partir du sol naturel).

11.4 – AUTRES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~

Supprimé par la loi ALUR

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Ⓟ Ap, correspondant à des zones agricoles protégées permettant la protection des paysages agricoles.
- Ⓟ Ai, correspondant à des zones agricoles non constructibles.

ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Ⓟ dans la zone d'aléa fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, les nouvelles constructions autres que celles mentionnées à l'article A2 ainsi que les sous-sols;
- Ⓟ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

- Ⓟ Dans la zone d'aléa fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, les extensions mesurées des constructions sont autorisées à condition qu'elles soient localisées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.
- Ⓟ dans les zones d'aléas faible et moyen du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, toutes constructions, reconstructions à l'identique, installations et annexes sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient localisées dans le sens des écoulements des eaux ;
 - Qu'il n'y ait pas de sous-sol ;
 - Que le plancher bas soit situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (le plancher bas devra être située à 50 cm au-dessus du terrain naturel s'il n'y a pas de Plus Hautes Eaux Connues).
- Ⓟ dans les zones d'aléas faible et moyen du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- Ⓟ les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Ⓟ Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
- Ⓟ Le stationnement des caravanes isolées

Dans le secteur A :

- les constructions à condition qu'elles soient à usage agricole ou liées aux activités agricoles ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient localisées à proximité du siège de l'exploitation agricole (dans un rayon de 50 mètres et dans la limite de 180 m² de surfaces de plancher) ;

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol en place à l'approbation du PLU (dans la limite de 180 m² existant + extension) et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

- les annexes (dont les piscines) à condition qu'elles soient liées aux constructions d'habitation existantes, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, et dans un rayon de 20 m autour de la construction principale.

- Les changements de destination des bâtiments existants à usage d'habitat, hôtelier, de restauration, d'artisanat et de commerce dans la mesure où :

- ils sont identifiés sur le plan de zonage selon la légende (Ar)
- ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère
- les équipements sont suffisants (accès et réseau)
- ils ne nuisent pas à la qualité architecturale ou patrimoniale
- ils ne créent pas plus de 200 m² de surfaces de plancher

Les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Dans les secteurs Ap et Ai :

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

- la construction de bâtiments annexes aux exploitations existantes à condition :

- o qu'elles n'excèdent pas une SP de 200 m²,
- o qu'elles soient localisées dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition sous réserve de la justification de la conformité des dispositifs avec la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Une rétention minimale de 30L/m² imperméabilisé devra être respectée et pourra être effectuée au moyen de tout système de récupération des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les aménagements devront favoriser l'écoulement en surface des eaux pluviales ainsi que son infiltration.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions intègrent des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Non-règlementé.~~

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de l'A61, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres de l'axe de l'autoroute.

Le long de la RD 813, les constructions doivent être implantées à une distance de 75 mètres de l'axe.

Le long de la RD 16, les constructions ou extensions devront être implantées à une distance minimale de :

- ⌚ 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitat,
- ⌚ 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Le long de la voie ferrée de Bordeaux à Sète, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- ⌚ 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitat
- ⌚ 25 mètres de l'axe pour les autres constructions.

Domaine public fluvial :

- ⌚ Les constructions liées à la voie d'eau doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise
- ⌚ Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de la limite d'emprise.

Autres voies et emprises publiques :

- ⌚ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement, la surélévation de constructions sur une unité foncière déjà bâtie.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : Cf. partie généralités.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- CAS GENERAL

Dans les zones d'aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, en cours d'élaboration, repérées au règlement graphique (Cf. également annexe 6.2.3 du Plan Local d'Urbanisme), les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes (clôtures ajourées, fondations arasées au niveau du sol naturel avec soubassement ne dépassant pas 0,25 m compté à partir du sol naturel).

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux.

11.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DU SITE DE L'ECLUSE ET DU PONT DES ROMAINS

Tous les travaux exécutés sur le site de l'écluse, le lavoir et le pont des romains repérés au document graphique qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.3 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

11.3.1 - COUVERTURES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les toitures à une seule pente ne pourront être admises qu'en appentis. Les toitures seront généralement à deux pentes égales. Les toitures à quatre pentes ne seront admises que sur des volumes très allongés (longueur en plan supérieure ou égale à une fois et demie la largeur).

La terre cuite est à préférer à la tuile ciment teintée. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Les toitures de type contemporain (toitures terrasses, toitures végétalisées, ...) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

11.3.2 – MATERIAUX ET TEINTE

Les toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Les façades seront soit enduites, soit en brique apparente. Les enduits de couleur soutenue seront à préférer au blanc et aux tons clairs. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

11.3.3 - CLOTURES

Les doubléments de clôtures réalisés en toile plastifiée sont interdits.
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre compté à partir du terrain naturel.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage doublé éventuellement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
- par un muret maçonné, d'une hauteur de 1 m maximum, surmonté d'un dispositif à clairevoie éventuellement doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

Toutefois :

- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1.80 m.

- En limite séparative, les murs d'une hauteur de 1.80 m sont autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales, etc,....

Ces murs plein sur limite séparative sont autorisés sur une longueur cumulée maximale de 4 m (sur ladite limite) et en continuité d'une construction (hors annexe).

- Dans le cas de la reconstruction d'une clôture existante à la date d'approbation du PLU, la reconstruction à l'identique est autorisée

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

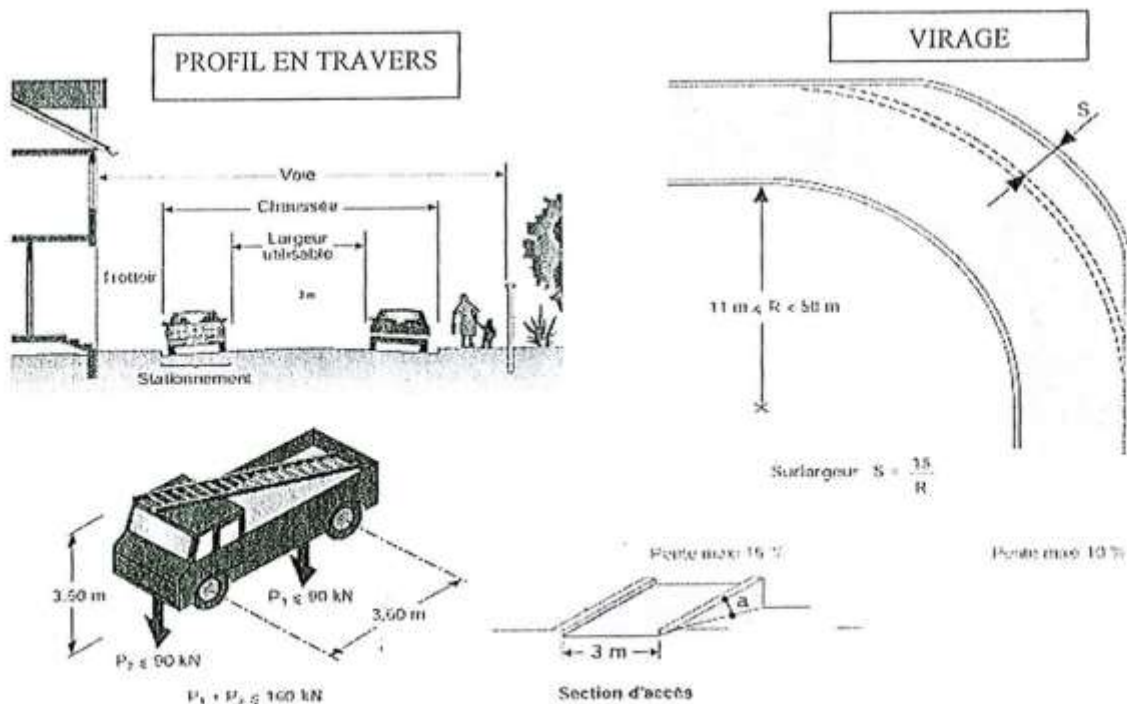
~~Non réglementé.~~

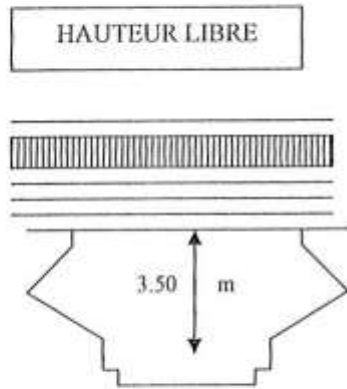
Supprimé par la loi ALUR

ANNEXES

CARACTERISTIQUES D'UNE VOIE UTILISABLE PAR LES ENJNS DES SERVICES DE SECOURS ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Largeur minimum	3 m (bandes réservées au stationnement exclues)
Résistance	Calculée pour un véhicule de 130 kilo newtons (dont 40 KN sur l'essieu Avant et 90 KN sur l'essieu Arrière, ceux-ci étant distants de 4.50 m).
Rayon intérieur minimum	11 mètres
Sur largeur dans les virages de rayon intérieur < 50 m	$S. \text{ (en mètres)} = \frac{15}{R \text{ (en mètres)}}$
Hauteur libre minimum	3.50 m
Pente	Inférieur à 15 %
Aire de retournement	Pour toute voie en impasse de longueur supérieure à 50 mètres





AIRES DE RETOURNEMENT
(Cotes données, bandes de stationnement exclues)

