

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

BLASIMON



PLU approuvé par D.C.M. du 9 janvier 2014
2^{ème} Modification du PLU approuvée par D.C.M. du

**2^{ème} Modification du
PLAN
LOCAL
d'URBANISME**

2.0 Règlement modifié

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

- Chapitre I. : Zone UA,
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone UC
- Chapitre IV. : Zone UE
- Chapitre V. : Zone UX
- Chapitre VI. : Zone 1AU dont les secteurs 1AUa, 1AUb
- Chapitre VII. : Zone 2AU et 2AUx

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

- Chapitre VIII. : Zone A, dont les secteurs Ac
- Chapitre IX. : Zone N, dont les secteurs Na, Ne, Nk, NL

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensés dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements conformément aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L. 151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

ARTICLE 5. RAPPELS

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal.

2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19.

Le Conseil Municipal a pris une délibération imposant sur l'ensemble de la commune le dépôt d'un permis de démolir en cas de démolition.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

ARTICLE 6. DEFINITIONS

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

Hauteur dans la zone UA :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du trottoir.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

Hauteur dans les autres zones :

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol naturel existant avant travaux.

Une hauteur de façade est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture – terrasse.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UA

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

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

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA couvre la structure ancienne de la bastide de Blasimon. Il s'agit de la partie urbanisée de la commune la plus dense avec la présence de constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et d'équipements. Celles-ci sont généralement implantées à l'alignement, en ordre continu.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, agricole et forestier.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.5 - Les changements de destination autres que ceux à vocation commerciale, d'artisanat, de bureaux, des rez-de-chaussée des constructions.
- 1.6 – Les garages donnant sur les espaces et emprises publics.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les changements de destination condition que la future destination soit à vocation commerciale, d'artisanat, de bureaux, des rez-de-chaussée des constructions.

2.2 – Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être liées à une construction à usage de commerce ou d'artisanat et d'être situées à proximité immédiate des constructions commerciales et artisanales.

2.3 – L'extension des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- leur extension ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux constructions à usage d'habitation.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

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

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

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

2 – VOIRIE

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

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 7m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales

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

4.4 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Dans la bande A (de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises publiques), les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Place de la république : toute construction nouvelle devra respecter le double alignement au rez de chaussée d'une part et aux étages supérieur d'autre part, actuellement matérialisés par l'architecture des couverts existants.

Toutefois dans le cas d'un recul entre la limite et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

6.2 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul observée par le bâtiment préexistant

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées en limites séparatives **sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement (bande A).**

7.2 - **Au-delà de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement (bande B),** les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une des limites séparatives, la distance entre la construction et l'autre limite séparative (D) devra être égale à la Hauteur de la construction la plus haute (D=H) avec un minimum de 3 mètres.

- Soit avec une distance entre la construction et les limites séparatives (D) égale à la Hauteur de la construction la plus haute (D=H) avec un minimum de 3 mètres, sauf annexes.

7.3 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment.

Dans la bande B, la hauteur des extensions des constructions existantes sera limitée à 3,50m à l'égout du toit lorsque cette extension viendra s'implanter sur la limite séparative.

7.4 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.5 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

8.1 – Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

9.2 - Dans la bande B, l'emprise maximale des constructions sera de 50 %.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A - Dans la bande A :

10.1 – Sur la place de la République :

Hauteur minimale : la hauteur des constructions ne peut être inférieure à la hauteur du plus bas des 2 immeubles voisins.

Hauteur maximale : égale à la plus grande hauteur des autres bâtiments existants sur la place.

10.2 - Sur les rues et les ruets :

Hauteur maximale : la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6,50 mètres à l'égout du toit.

10.4 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

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

B - Dans la bande B :

10.5 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

La hauteur absolue ne pourra excéder 9m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

10.6 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

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

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

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son été d'origine.

Leur pente sera comprise

- soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être revêtue par une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

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

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

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU, présentant une autre caractéristique de pente de toiture, la toiture de l'extension peut garder les mêmes caractéristiques que la construction existante (aspect, pente, ...).

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays

- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Les revêtements extérieurs des murs auront une teinte pierre de gironde ou beige ou sable ou grise ou ocre.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

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

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80m de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Menuiserie

L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture et bandeaux.... **Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.**

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

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

12.1 – Pour les changements de destination de constructions existantes vers une vocation de logement, il est exigé une place de stationnement au moins, aménagée sur la propriété.

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

13.1 - Non réglementé

SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

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

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

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB couvre des secteurs d'extension de la bastide : l'urbanisation se compose d'un tissu bâti ancien avec des constructions plus contemporaines. Si la vocation d'habitat est majoritaire, cette zone associe également les vocations artisanales, de services, ainsi que d'équipements.

La philosophie de cette zone UB est de créer une progression dans la forme urbaine et d'aller dans le sens d'un accroissement de la densité dans cette zone qui contribue à renforcer le caractère urbain de la bastide.

Les dispositions du présent règlement de la zone UB dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, agricole et forestier.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les changements de destination condition que la future destination soit à vocation commerciale, d'artisanat, de bureaux, pour les rez-de-chaussée des constructions

2.2 – Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être liées à une construction à usage de commerce ou d'artisanat et d'être situées à proximité immédiate des constructions commerciales et artisanales.

2.3 - L'extension des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- leur extension ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux constructions à usage d'habitation.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

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

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

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux constructions, un seul accès doit **être** créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

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

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne- bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs), et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

3.6 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales

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

4.4 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Sur une bande d'une profondeur de 15m (bande A), les constructions doivent être édifiées :
- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.
- Soit avec un recul de 5m maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

6.2 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.3 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

Dans la bande A (15m) :

7.1 - Sur la première bande de constructibilité de 15 mètres depuis les voies et/ou emprises publiques (Bande A), les constructions doivent être implantées :
soit sur une limite séparative à une autre limite séparative,
soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera au minimum de 3 mètres.
soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

Toutefois dans le cas d'un recul, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

7.2 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Dans la bande B (au-delà de 15m) :

7.3 - Au-delà de 15 mètres de profondeur (bande B), les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la moitié de la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H/2$) avec un minimum de 3 mètres, sauf annexes.

7.5 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

8.1 - Au-delà de 15 mètres de profondeur (bande B), la distance minimale entre chaque construction sera $d = H$ par rapport à la plus haute des constructions.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

9.2 - Dans la bande B, au-delà de 15 mètres de profondeur, l'emprise maximale des constructions sera de 40 %. Pour les constructions existantes dans la bande B, l'emprise maximale sera de 50 %. Les extensions des constructions existantes dans la bande B sont limitées à 20% de l'emprise existante.

9.3 – Dans les bandes A et B, les constructions à usage de commerce et d'entrepôts auront une emprise maximale au sol de 100%.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la bande A (15m) :

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6,50 mètres à l'égout du toit et ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

10.2 – Pour les constructions à usage de commerce et d'entrepôts, la hauteur ne pourra excéder à 5,50m à l'égout du toit ou 6 mètres à l'acrotère (les éléments techniques pourront déborder de 70cm).

Dans la bande B (au-delà de 15m) :

10.3 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

10.4 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

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

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

- Pour une extension ou une sur-élévation d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limité les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son été d'origine.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être revêtue par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

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

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

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU, présentant une autre caractéristique de pente de toiture, la toiture de l'extension peut garder les mêmes caractéristiques que la construction existante (aspect, pente, ...).

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Les revêtements extérieurs des murs auront une teinte pierre de gironde ou beige ou sable ou grise ou ocre.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

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

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Menuiserie

L'emploi du PVC est interdit en bardage. Il n'est toléré que pour les clôtures, menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

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

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

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

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

a - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

- Dans les lotissements, les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération \geq à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 0,5 places de stationnement supplémentaire par tranche de 80 m² de surface de plancher.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il ne sera pas demandé de place de stationnement nouvelle.

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

Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs

Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

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

Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,

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

Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher l'activité,

Hôtels : - 1 place par chambre,
Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

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

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

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

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

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

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - La bande B doit comporter un minimum de 20% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

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

2 - PLANTATIONS

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

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

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

3 - ESPACES A CONSERVER

13.5 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.6 - En conséquence ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

13.7 - Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L.130.2 du Code de l'Urbanisme.

13.8 - Les jardins et les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UC

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

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

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC couvre différentes parties de la commune qui a essentiellement un caractère résidentiel. Cette zone peut également comporter des constructions à vocation artisanale, de service et d'activité commerciale, ainsi que d'équipement à conditions qu'elles ne portent pas nuisance à la vocation d'habitat. Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses qu'en zone UB.

Les dispositions du présent règlement de la zone UC dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, agricole et forestier.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 – L'extension des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que :
 - leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

- leur extension ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux constructions à usage d'habitation.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

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

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

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux constructions, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

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

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne-berde ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs), et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – En agglomération, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer :

- soit à l'alignement
- soit selon un recul minimum de 5 mètres.

- 6.2 - Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à :
Par rapport aux RD n°17 : à 25 m minimum de l'axe de la voie.
Par rapport aux RD n°231 : à 15 m minimum de l'axe de la voie.
Par rapport aux RD 123, 127, 127^E3, 127^E4, 17^E3, 129 et 236 : à 10 m minimum de l'axe de la voie.
Par rapport aux autres voies : à 10 m minimum de l'axe des autres voies.
- 6.3 – Hors agglomération, les autres types de constructions autorisées devront s'implanter à :
Par rapport aux RD n°17 : à 20 m minimum de l'axe de la voie.
Par rapport aux RD n°231 : à 10 m minimum de l'axe de la voie.
Par rapport aux RD 123, 127, 127^E3, 127^E4, 17^E3, 129 et 236 : à 8 m minimum de l'axe de la voie.
Par rapport aux autres voies : à 5m minimum par rapport à l'alignement.
- 6.4 - Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, l'**extension** d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.
- 6.5 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.
- 6.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Dans la bande A (20m) :

- 7.1 - Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies et/ou emprises publiques :
- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D = H$ avec un minimum de 3 mètres.
- soit avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H$) avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2 - Les constructions à usage de commerces, de bureaux d'artisanat et d'entrepôts devront être implantées selon un ordre discontinu avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.3 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Dans la bande B (au-delà de 20m) :

- 7.4 - Au-delà de 20 mètres de profondeur (bande B), les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H$) avec un minimum de 3 mètres, sauf annexes.
- 7.5 - Les constructions à usage de commerces, de bureaux d'artisanat et d'entrepôts devront être implantées selon un ordre discontinu avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 7.6 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.6 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative.

7.7 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

7.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera $d = H$ par rapport à la plus haute des constructions.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

9.2 - Dans la bande B, l'emprise maximale des constructions sera de 40 %.

9.3 - Pour les constructions existantes dans la bande B, l'emprise maximale sera de 50 %. Les extensions des constructions existantes dans la bande B sont limitées à 20% de l'emprise existante.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans la bande A, La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

10.2 – Dans la bande B, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

10.3 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

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

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

- Pour une extension ou une sur-élévation d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être revêtue par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

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

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

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU, présentant une autre caractéristique de pente de toiture, la toiture de l'extension peut garder les mêmes caractéristiques que la construction existante (aspect, pente, ...).

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Les revêtements extérieurs des murs auront une teinte pierre de gironde ou beige ou sable ou grise ou ocre.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

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

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Menuiserie

L'emploi du PVC est interdit en bardage. Il n'est toléré que pour les clôtures, menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

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

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

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

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

a - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

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

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

Il sera réservé à l'usage des personnes à mobilité réduite :

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants,

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs

Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

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

Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,

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

Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,

Hôtels : - 1 place par chambre,

Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics ou d'intérêt collectif, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions ... :

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

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

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

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

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

1 - ESPACES LIBRES

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

2 - PLANTATIONS

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

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

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

13.5 - Dans les espaces de végétalisation reportés sur le plan de zonage, il est demandé que la surface libre le long de la voie soit plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m².

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UE

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

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.
Elle concerne également l'emprise ferroviaire et doit permettre les activités qui y sont liées.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie,
- 1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'entrepôt sous réserves qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement d'un service public ou d'une construction ou installation d'intérêt collectif.

2.2 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :

- au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher,
- à la maintenance des équipements de la zone.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

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

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

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux constructions, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

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

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les voies nouvelles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

4.3 - Dans l'attente ou en l'absence de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la

réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 5m par rapport à l'alignement.

6.2 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.3 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.
- soit à 3m des limites séparatives.

7.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

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

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son été d'origine.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être revêtue par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

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

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

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU, présentant une autre caractéristique de pente de toiture, la toiture de l'extension peut garder les mêmes caractéristiques que la construction existante (aspect, pente, ...).

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

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

le tout ne pouvant excéder 1 mètre 80.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Dans tous les cas, la clôture sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Menuiserie

L'emploi du PVC est interdit en bardage. Il n'est toléré que pour les clôtures, menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

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

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

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

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

a - Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement.

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

Bureau :

- une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

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

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

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

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

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

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

1 - ESPACES LIBRES

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

2 - PLANTATIONS

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

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UX

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

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

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est une zone industrielle destinée aux activités de la cave coopérative.

Les dispositions du présent règlement de la zone UX dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitations qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,
- 1.4 - Les constructions à usage agricole et forestier,
- 1.6 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes
- 1.7 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

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

Sont autorisés sous conditions :

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

2.3 - Les constructions à usage d'habitation à condition :
d'être destinées à une personne dont la présence permanente est indispensable et directement liés aux activités autorisées,
que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 80m² de surface de plancher,
d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment,
d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération d'ensemble.

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

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

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 4 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

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

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

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

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces

voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – EAU INDUSTRIELLE

4.2 – Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau industrielle devra obligatoirement être raccordée sur le réseau public d'eau industrielle.

Tout pompage dans les nappes profondes est interdit. L'utilisation directe de l'eau des fleuves par l'occupant, pourra être autorisée par le gestionnaire de réseau et les services techniques compétents.

Les établissements industriels situés sur un terrain desservi par le réseau d'eau industrielle peuvent se raccorder à ce réseau pour leur usage industriel.

Les branchements au réseau d'eau industrielle doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs où le réseau public d'eau industrielle n'est pas encore en place, un pompage dans les nappes superficielles pourra être autorisé par les services techniques compétents.

3 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 5m par rapport à l'alignement.

6.2 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D = H$ avec un minimum de 4 mètres.

- Soit en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 4m.

7.2 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée dans le prolongement du bâtiment préexistant sur la limite séparative.

7.3 - Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 - La distance minimale entre deux constructions sera $d = H$ par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 4m.

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

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 70%.

9.2 - Ces règles s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

9.3 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 12m au faîtage et 12,50 mètres à l'acrotère

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

10.3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1 – Non réglementé.

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

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

1. NORMES

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.2 : une place de stationnement par logement
- Pour les commerces et les bureaux : une place de stationnement par 20m² de surface de vente ou de bureaux, à partir de 50 m².
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 150m² de surface de plancher, à partir de 100 m².
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m² de surface de plancher.

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

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

2. MODE DE REALISATION

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

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

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

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

2 - PLANTATIONS

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

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

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

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

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles peu ou non équipées, réservées à l'urbanisation future de la commune. La construction d'ensembles d'habitation peut y être admise, à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

On distingue deux types de zones 1AU :

- un secteur 1AUa à vocation d'habitat où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UA et U. (où la forme et la densité est proche de celles des zones UA et UB).
- un secteur 1AUb mixte à vocation d'habitat où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UC (où la forme et la densité est proche de celles de la zone UC).

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21 alinéa 3 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage artisanal, industriel et d'entrepôt.

1.2 – Les constructions à usage agricole

1.3 - Les constructions ou installations nouvelles, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.

2.2 - Les opérations globales d'aménagement (obligation de cumuler les 4 conditions) :

- qu'elles prennent en compte l'aménagement global de la zone et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure définie dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.
- qu'elles soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux,
- que ces opérations donnent lieu à la création d'espaces collectifs végétalisés et de voies de desserte internes.
- que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

2.3 - Les opérations globales d'aménagement, sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'artisanat en rez-de-chaussée des constructions,
- de bureaux,
- de constructions à usage d'annexes,
- d'équipement public ou d'intérêt collectif

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

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

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

3.3 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux constructions, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

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

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.7 - Les voies nouvelles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m, et Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens),
- Emprise minimale : 6m, et Largeur minimale de chaussée : 3m (sens unique)

3.8 – Toutefois, des ensembles de 6 logements maximum peuvent être desservies par un accès commun. Cet accès peut avoir une assiette d'emprise minimale de 4 m de large, et une longueur maximale de 50m. il se termine par une courée répondant aux règles de sécurité incendie.

3.9 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

4.8 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

4 - DECHETS MENAGERS

4.10 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Dans le secteur 1AUa, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ou à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

- soit selon un recul maximum de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

6.2 – Dans le secteur 1AUb, les constructions doivent être édifiées selon un recul maximum de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

Dans le cas d'un recul entre la limite et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à :

Par rapport aux RD n°17 : à 25 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD n°231 : à 15 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD 123, 127, 127^E3, 127^E4, 17^E3, 129 et 236 : à 10 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies : à 10 m minimum de l'axe des autres voies.

Hors agglomération, les autres types de constructions autorisées devront s'implanter à :

Par rapport aux RD n°17 : à 20 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD n°231 : à 10 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD 123, 127, 127^E3, 127^E4, 17^E3, 129 et 236 : à 8 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies : à 5m minimum par rapport à l'alignement.

6.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge définie précédemment.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Dans la bande A (15m) :

En secteur 1AUa :

7.1 - Les constructions doivent être implantées:-

- soit en limite séparative
- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
- soit avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

En secteur 1AUb :

7.2 - Les constructions doivent être implantées:-

- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
- soit avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Dans la bande B (au-delà de 15m) :

En secteurs 1AUa et 1AUb :

7.3 - Les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H$) avec un minimum de 3 mètres.

7.4 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

Dans l'ensemble de la zone :

7.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

En secteur 1AUa :

8.1 - Bande A : La distance minimale entre chaque construction sera $d = H/2$ par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 3m.

8.2 - Bande B : La distance minimale entre chaque construction sera $d = H$ par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 3m.

En secteur 1AUb :

8.3 - La distance minimale entre chaque construction sera $d = H$ par rapport à la plus haute des constructions.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

9.2 - Dans la bande B, l'emprise maximale des constructions sera de 30 %.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Dans la bande A, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère et ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

10.2 – Dans la bande B, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de SHOB) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limité les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son été d'origine.

Leur pente sera comprise

- soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être revêtue par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

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

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

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU, présentant une autre caractéristique de pente de toiture, la toiture de l'extension peut garder les mêmes caractéristiques que la construction existante (aspect, pente, ...).

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m à 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie composé de ferronnerie ou de bardage bois,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80m de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Menuiserie

L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture et bandeaux.... **Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.**

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment existant, les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art.

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

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

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

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

a - Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement.

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

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant

d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage et doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

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

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

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

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

12.3 – Dans les opérations d'ensemble, les espaces de stationnement seront obligatoirement regroupés par en aire de stationnement dans un rayon de 50 à 100m.

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

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - La bande B doit comporter un minimum de 20% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

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

2 - PLANTATIONS

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

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

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

13.5 - Dans les espaces de végétalisation reportés sur le plan de zonage, il est demandé que la surface libre le long de la voie soit plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m².

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

2AU

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

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Le secteur 2AUx est une zone à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergements hôteliers.

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

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, industriel, d'entrepôt.

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestière.

1.3 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs (ouvrages de lutte contre les inondations).

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

3.1 – Non réglementé

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

4.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Non réglementé

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

7.1 – Non réglementé

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

8.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Non réglementé

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

11.1 - Non réglementé

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

12.1 - Non réglementé

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

13.1 - Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

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

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

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

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

Sont autorisés sous conditions particulières, en zone A :

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

a) les constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'activité agricole et leurs constructions annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, dans un rayon de moins de 150m autour des constructions agricoles existantes et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante, sauf exception technique, sanitaire, paysagère motivée.

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

- les hébergements hôteliers (comme par exemple l'agrotourisme, les gîtes ruraux, ...)
- les hébergements de plein air soumis à simple déclaration,

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

2.2 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.

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

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

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

2.6 – Le changement de destination des constructions repérées au titre de l'article L.151-19 pour une vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier à condition de rester dans le volume des constructions existantes et donc d'éviter toute extension.

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

2.8 - L'extension des constructions existantes (à usage d'habitation, ...) à la date d'approbation du PLU, dans la limite de règle la plus avantageuses, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- soit à hauteur de 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale ;

- soit à hauteur de 50 m² d'emprise supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 300m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dans le cas où un bâtiment ancien qui dépasse 300 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, son extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol inférieure à 30m² et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

a) Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

4.8 – Non réglementé

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Les constructions à usage agricole doivent être édifiées :

Par rapport aux RD n°670 : à 25 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD n°17 : à 20 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD n°231 : à 10 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD 123, 127, 127^{E3}, 127^{E4}, 17^{E3}, 129 et 236 : à 8 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies : à 5m minimum par rapport à l'alignement.

6.2 - Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter à :

Par rapport aux RD n°670 : à 75 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD n°17 : à 25 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD n°231 : à 15 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD 123, 127, 127^{E3}, 127^{E4}, 17^{E3}, 129 et 236 : à 10 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies : à 10 m minimum de l'axe des autres voies.

6.3 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées :

Soit sur la limite séparative ou de la limite de la zone

Soit à 3m minimum de la limite séparative ou de la limite de la zone.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous condition de leur nécessité
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, mais dans le prolongement du bâtiment existant.

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

8.1 – Non réglementé pour les constructions à usage agricole.

8.2 – La totalité des annexes et des piscines doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé pour les constructions à usage agricole.

9.2 - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées autre qu'à usage agricole sera de 30% du terrain d'assiette du projet ou de l'unité foncière.

9.2 – L'emprise au sol ne devra pas dépasser 20 % de la surface du terrain d'assiette.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, sous réserve que leur superficie totale ne dépassent pas 50m² d'emprise au sol.

La superficie des piscines est limitée à 80m² d'emprise.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

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

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

10.4 - La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.5 – La hauteur des extensions des constructions existantes est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.6 - La hauteur d'une annexe ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

Volumétrie générale :

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles compte tenu de la topographie de la commune et des covisibilités.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)...
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limité les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possible (végétalisation ...)

Leur pente sera comprise entre soit entre 2 et 7 % soit 25 et 37 %

Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être revêtue par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit. Les extensions pourront être identiques à l'existant (pente, couverture).

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

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU, présentant une autre caractéristique de pente de toiture, la toiture de l'extension peut garder les mêmes caractéristiques que la construction existante (aspect, pente, ...).

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Menuiserie

L'emploi du PVC est interdit en bardage. Il n'est toléré que pour les clôtures, menuiseries et volets roulants.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

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

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

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

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

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

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

ESPACES BOISES CLASSES

13.4 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du soi de nature à

compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

13.6 - Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

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

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seules des extensions limitées ou des changements de destinations son autorisées.

Elle comprend un secteur :

- Na : où sont autorisées les constructions à destination agricole.
- Ne : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- Nk : correspondant à un secteur naturel pouvant être équipé la gestion du camping existant et des équipements nécessaires, et permettre l'extension de ce camping.
- NL : correspondant aux secteurs liés à la présence du Lac de Blasimon dans lequel les activités de loisirs et sportives sont permises.
- Nc : indiquant la présence de carrières souterraines abandonnées.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 – **Sur l'ensemble de la zone**, toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

1.2 – En secteurs Nk, toutes occupations et utilisations du sol non liées directement aux campings et/ou au PRL.

1.3 – **En secteurs Nc**, toutes les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

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

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

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

- Les changements de destinations des constructions existantes repérées au titre de l'article L. 153-19, à condition d'être à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition de rester dans le volume des constructions existantes et donc d'éviter toute extension.

- Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface de plancher et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit

2.4 - **Dans les secteurs Ne**, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

2.5 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de règle la plus avantageuses dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- soit à hauteur de 30% de l'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² d'emprise supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 300m² d'emprise au sol par unité foncière.

Dans le cas où un bâtiment ancien qui dépasse 300 m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, son extension est autorisée à condition de rester dans le volume de la construction existante, sans création de logement supplémentaire, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol inférieure à 30m² et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

2.6 – En secteur Nk :

- les campings existants et leurs équipements communs.
- les aires naturelles de camping dans la limite de 25 emplacements/Ha ouverts 6 mois maximum par an.
- les équipements publics et/ou d'intérêts collectifs et les accompagnements nécessaires au fonctionnement de l'aire naturelle de camping (sanitaires,...).

2.7 - En secteur NL, les constructions à usage d'équipements publics et /ou collectifs sportifs ou de loisirs à condition que :

- les aménagements ne comportent que des constructions légères liées à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants.
- le programme et l'organisation des projets soient élaborés conjointement avec la commune et les services administratifs compétents.
- les aménagements ne portent que sur la reconstruction et/ou l'extension des équipements existants,

- 2.8 – Dans le secteur Na, les constructions nouvelles à destination agricole à condition que :
- les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.
 - les bâtiments agricoles soient implantés au-dessus de la cote de 33 m NGF, afin de ne pas modifier les conditions hydrauliques de protection de l'abbaye.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

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

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

2 – VOIRIE

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

3.4 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.5 - Les voies nouvelles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.6 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

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

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Les constructions à usage agricole doivent être édifiées :

Par rapport aux RD n°670 : à 25 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD n°17 : à 20 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD n°231 : à 10 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD 123, 127, 127^E3, 127^E4, 17^E3, 129 et 236 : à 8 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies : à 5m minimum par rapport à l'alignement.

6.2 - Les autres constructions autorisées devront s'implanter à :

Par rapport aux RD n°670 : à 75 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD n°17 : à 25 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD n°231 : à 15 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux RD 123, 127, 127^E3, 127^E4, 17^E3, 129 et 236 : à 10 m minimum de l'axe de la voie.

Par rapport aux autres voies : à 10 m minimum de l'axe des autres voies.

6.3 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées :

Soit sur la limite séparative ou de la limite de la zone

Soit à 3m minimum de la limite séparative ou de la limite de la zone.

7.2 – **En secteur Na**, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite séparative ou de la limite de la zone.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité pour :

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

b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.

c) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus mais dans le prolongement du bâtiment existant.

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

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

8.1 – La totalité des annexes et des piscines doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol ne devra pas dépasser 20 % de la surface du terrain d'assiette.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, sous réserve que leur superficie totale ne dépassera pas 50m² d'emprise au sol.

La superficie des piscines est limitée à 80m² d'emprise.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Dans la zone N proprement dite, la hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

10.2 - La hauteur des constructions autorisées (habitations, ...) et leurs extensions sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.3 – La hauteur des annexes des constructions existantes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

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

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

10.6 – **En secteur Na**, la hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.7 – **En secteur NL**, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 3,50m à l'acrotère.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

Volumétrie générale :

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction **et masqués depuis l'espace public.**

Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles compte de la topographie de la commune et des covisibilités.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)...
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limité les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possible (végétalisation ...)

Leur pente sera comprise entre soit entre 2 et 7 % soit 25 et 33 %

Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être revêtue par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalle sur plots ...

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit. Les extensions pourront être identiques à l'existant (pente, couverture).

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

Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU, présentant une autre caractéristique de pente de toiture, la toiture de l'extension peut garder les mêmes caractéristiques que la construction existante (aspect, pente, ...).

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre du pays
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

Menuiserie

L'emploi du PVC est interdit en bardage. Il n'est toléré que pour les clôtures, menuiseries et volets roulants.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

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

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

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

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

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

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

ESPACES BOISES A CONSERVER

13.4 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du soi de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR