

PLU de Marciac

4 – Règlement



4-a. Règlement écrit

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du **30 Janvier 2017** approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marciac

SOMMAIRE

.....	1
Dispositions applicables aux zones urbaines.....	3
CHAPITRE I - ZONE UA	4
CHAPITRE II - ZONE UB	13
CHAPITRE III - ZONE UC	23
CHAPITRE IV - ZONE UE	31
CHAPITRE V - ZONE UX	37
CHAPITRE VI - ZONE UL	45
CHAPITRE VII - ZONE UV	53
CHAPITRE VIII - ZONE UT	59
Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	65
CHAPITRE IX - ZONE AU	66
CHAPITRE X - ZONE AUE	76
CHAPITRE XI - ZONE AUX	82
CHAPITRE XII - ZONE AUO	90
Dispositions applicables aux zones agricoles	92
CHAPITRE XIII - ZONE A.....	93
Dispositions applicables aux zones naturelles.....	102
CHAPITRE XIV - ZONE N	103
Annexe	110

Dispositions applicables aux zones urbaines

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
UA	Partie la plus ancienne et la plus dense de la bastide
UB	Extensions urbaines denses
UC	Extensions urbaines peu denses
UE	Secteurs à vocation d'équipements
UX	Secteurs à vocation d'activités économiques
UV	Aire d'accueil des gens du voyage
UL	Secteurs à vocation touristique et de loisirs
UT	Secteurs à vocation touristique

CHAPITRE I - ZONE UA

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA:

- Les bâtiments industriels
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone

ARTICLE UA. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur cette zone (cf. pièce 3 du PLU).

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 11 et 13 de la zone UA.

✓ *Sont autorisées sous conditions :*

- Les installations à usage d'activités artisanales, commerciales, de services, sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage : nuisances, insalubrité,...

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.

✓ **Concernant les cœurs d'îlots protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du C.U. :**

- Seules les constructions de moins de 50 m² d'emprise au sol ou l'extension de constructions (existantes avant approbation du présent PLU) dans la limite de 30 % de leur surface de plancher (existante à la date d'approbation du PLU) y sont autorisées.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

ARTICLE UA. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ ***Eaux pluviales***

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 1000 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

✓ *Eaux usées*

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

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.

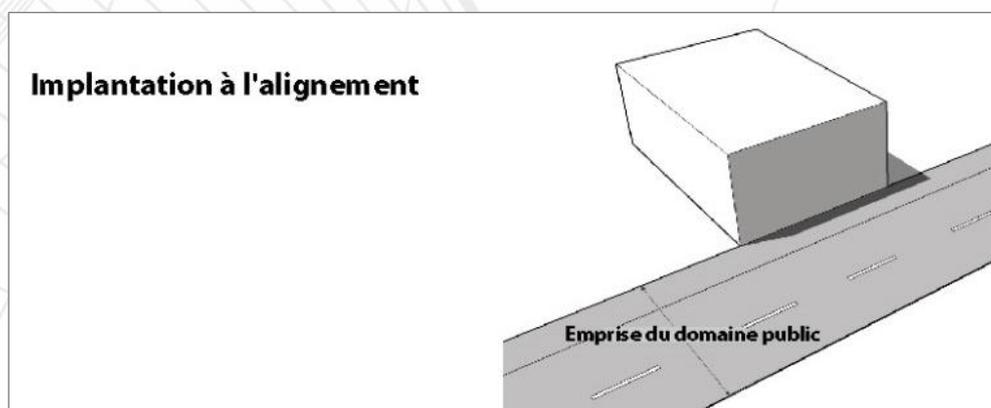
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UA. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

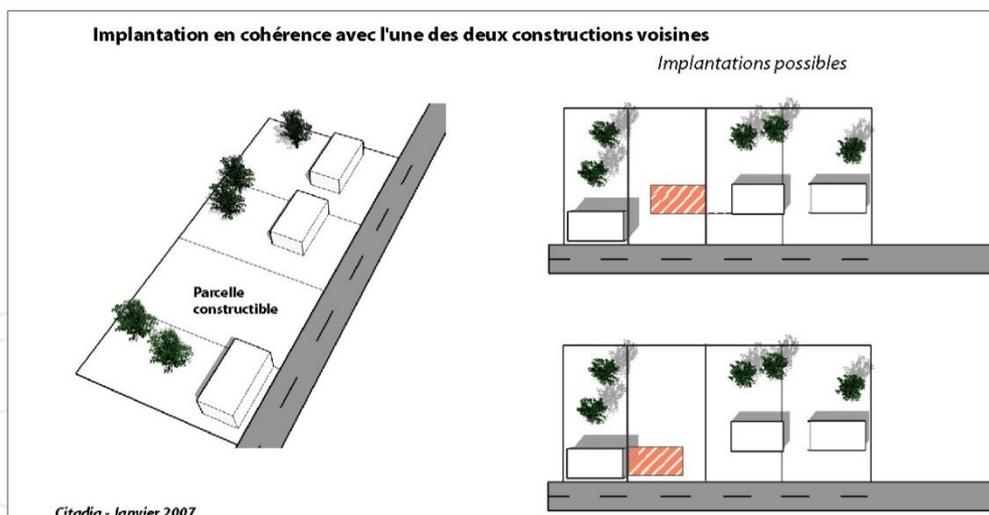
Sans objet

ARTICLE UA. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voirie ou de l'emprise publique (cf. Schéma suivant).



- Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée en retrait de l'alignement, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue (cf. Schéma suivant).



- Lorsqu'une première construction est édifée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifées en deuxième rideau sans référence à l'alignement

1. Dans tous les cas :

- Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.
- Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m de profondeur doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

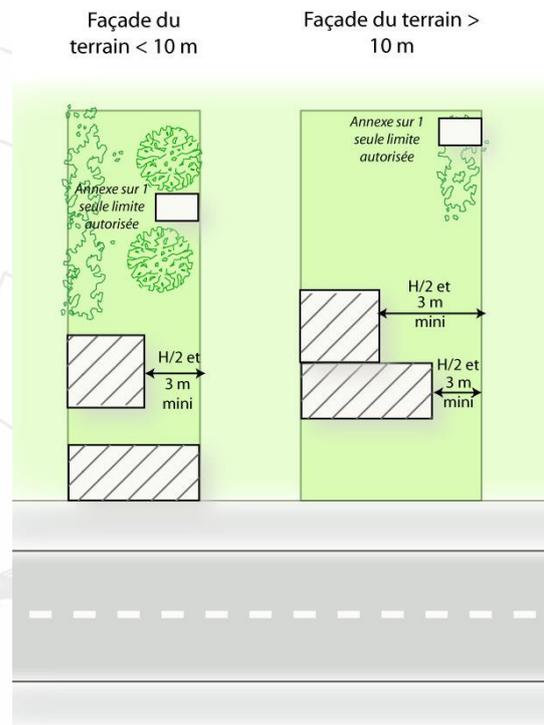
ARTICLE UA. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres (cf. schéma ci-contre):

- L'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire pour les constructions de premier rideau (front de rue)
- Les constructions en second rideau et les annexes s'implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

2. Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres (cf. schéma ci-contre):

- la construction peut être édiflée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
 - les constructions en second rideau et les annexes s'implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- ### 3. Dans tous les cas:
- Une adaptation mineure des règles ci-dessus sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.
 - Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m de profondeur doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.
 - Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.
 - Les constructions devront se trouver à une distance de 10 mètres minimum depuis le haut des berges.



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

Non réglementé.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m.

Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les références architecturales étrangères à la région (colonnes grecques, maisons en fustes, yourtes ...) sont proscrites.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

Les lignes d'égout et de faitages devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement

Les toitures seront réalisées en tuile d'aspect canal, posée à couvrant et à couverts. La teinte sera en accord avec le bâti environnant. Une exception peut être faite pour la réfection de toitures existantes réalisée avec un autre matériau que la tuile d'aspect canal.

Les toitures végétalisées ou toits terrasses ne devront pas être visibles depuis le domaine public et seront limités à un tiers de la superficie de la toiture.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

4. Clôtures

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les nouvelles clôtures sur le domaine public seront réalisées en référence aux clôtures anciennes existantes dans le village.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

5. Façades

✓ *Proportions générales, équilibre :*

Les façades sur domaine public des bâtiments d'habitation seront composées en référence aux façades traditionnelles existantes à proximité sur un même alignement.

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnement général de la façade, les matériaux et les volumes.

✓ *Proportions des ouvertures :*

Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront de ceux des constructions traditionnelles existantes à proximité.

✓ *Matériaux et couleurs :*

Les bardages bois non revêtus sont autorisés dès lors qu'ils sont ponctuels (extension d'une bâtisse ancienne, partie de façade,...) et qu'ils mettent en valeur la construction.

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

✓ *Éléments rapportés :*

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades ou de toutes références à une architecture extérieure à la région).

✓ **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

✓ **Éléments ponctuels du patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du C.U. :**

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Rechercher une unité d'aspect d'une même construction.
- Sont proscrits :
 - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
 - Les matériaux de caractère précaire,
 - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

ARTICLE UA. 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

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

- ✓ **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**
- ✓ **Éléments ponctuels du patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du C.U.**
 - Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement de la zone UA, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable
- ✓ **Concernant les cœurs d'îlots protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du C.U.**
 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
 - Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement de la zone UA, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable

ARTICLE UA. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UA. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UA. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UB

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB (hors secteur UBa):

- Les bâtiments industriels
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone

Dans le seul secteur UBa :

- S'applique sur le secteur UBa l'article 2 du règlement de lotissement de Cagnan annexé au présent règlement.

ARTICLE UB. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

Dans la zone UB (hors secteur UBa), sont autorisées sous conditions:

- Les installations à usage d'activités artisanales, commerciales ou services sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage : nuisances, insalubrité,...

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.

Dans le seul secteur UBa :

- S'applique sur le secteur UBa l'article 1 du règlement de lotissement de Cagnan annexé au présent règlement.

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Dans la zone UB (hors secteur UBa) :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Dans le seul secteur UBa :

- S'applique sur le secteur UBa l'article 3 du règlement de lotissement de Cagnan annexé au présent règlement.

ARTICLE UB. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la zone UB (hors secteur UBa) :

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

- ✓ *Eaux pluviales*

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 1000 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

✓ *Eaux usées*

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

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.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Dans le seul secteur UBa :

- S'appliquent sur le secteur UBa l'article 4 et 14 du règlement de lotissement de Cagnan annexé au présent règlement.

ARTICLE UB. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UB (hors secteur UBa) :

1. Hors agglomération :

Sur la Route départementale n°3 :

- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions d'habitation
- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

2. En agglomération :

La façade faisant face à l'emprise publique ou la voirie principale doit être implantée :

- à l'alignement de la voirie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
- Ou dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la voirie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

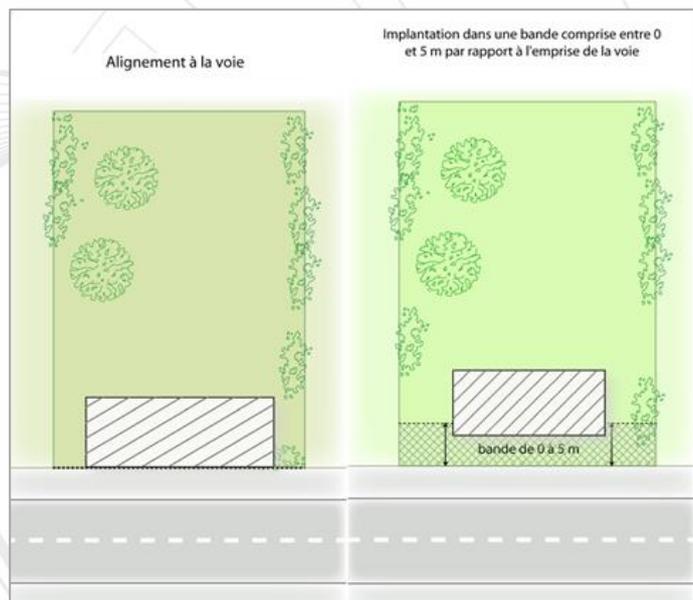
3. Dans tous les cas :

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m de profondeur doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.



Dans le seul secteur UBa :

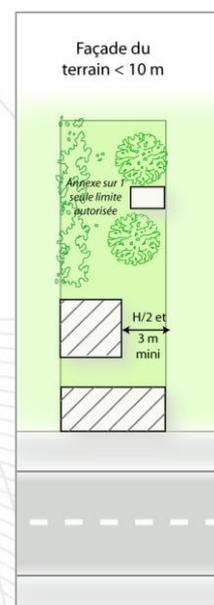
- S'applique sur le secteur UBa l'article 6 du règlement de lotissement de Cagnan annexé au présent règlement.

ARTICLE UB. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UB (hors secteur UBa) :

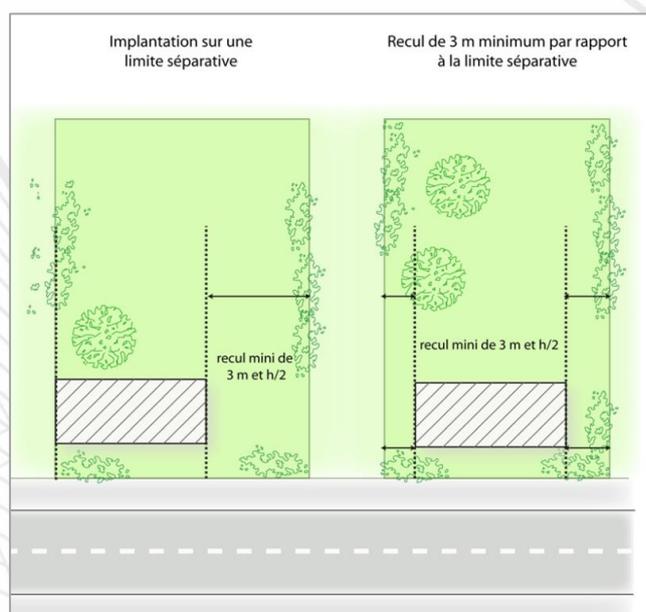
1. Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres (cf. schéma ci-contre):

- L'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire pour les constructions de premier rideau (front de rue)
- Les constructions en second rideau et les annexes s'implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Une adaptation mineure de la règle ci-dessus sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.



2. Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres (cf. schéma ci-contre) la construction peut être édifiée :

- Soit sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres
- les constructions en second rideau et les annexes s'implanteront soit sur la limite de fond de parcelle /limite séparative ou en retrait des limites à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



3. Dans tous les cas:

- Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m de profondeur doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Dans le seul secteur UBa :

- S'applique sur le secteur UBa l'article 6 du règlement de lotissement de Cagnan annexé au présent règlement.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UB (hors secteur UBa) :

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

Dans le seul secteur UBa :

- S'applique sur le secteur UBa l'article 8 du règlement de lotissement de Cagnan annexé au présent règlement.

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB (hors secteur UBa) :

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 6 m pour l'habitat individuel, mitoyen ou groupé.
- 9 m pour l'habitat collectif.

Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

Dans le seul secteur UBa :

- S'applique sur le secteur UBa l'article 9 du règlement de lotissement de Cagnan annexé au présent règlement.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB (hors secteur UBa) :

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

Les toitures seront réalisées en tuile d'aspect canal, posée à couvrant et à couverts. La teinte sera en accord avec le bâti environnant. Une exception peut être faite pour la réfection de toitures existantes réalisée avec un autre matériau que la tuile d'aspect canal.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

4. Clôtures

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Une hauteur supérieure pourra être tolérée en cas d'extension des clôtures existantes ou de réfection à l'identique.

5. Façades

✓ *Proportions générales, équilibre :*

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

✓ *Matériaux et couleurs :*

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

✓ *Éléments rapportés :*

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Dans le seul secteur UBa :

- S'appliquent sur le secteur UBa les articles 10 et 13 du règlement de lotissement de Cagnan annexé au présent règlement.

ARTICLE UB. 12 – STATIONNEMENT

Dans la zone UB (hors secteur UBa) :

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

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m², la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

Vocation de la construction	Nombre d'emplacements
Habitations individuelles	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Habitat collectif	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, bureaux	1 place maximum pour 20 m ² de surface de plancher
Hôtels, restaurants	1 place maximum par chambre (ou 1 place maximum par 10m ² de surface de plancher pour les restaurants)

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

Dans le seul secteur UBa :

- S'applique sur le secteur UBa l'article 11 du règlement de lotissement de Cagnan annexé au présent règlement.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone UB (hors secteur UBa) :

Sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en jardin planté et engazonné

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

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

Dans le seul secteur UBa :

- S'applique sur le secteur UBa l'article 12 du règlement de lotissement de Cagnan annexé au présent règlement.

ARTICLE UB. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UB. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans la zone UB (hors secteur UBa) :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Dans le seul secteur UBa :

- S'applique sur le secteur UBa l'article 15 du règlement de lotissement de Cagnan annexé au présent règlement.

ARTICLE UB. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UC

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC:

- Les bâtiments industriels
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone

ARTICLE UC. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 11 et 13 de la zone UC.

- ✓ *Sont autorisées sous conditions dans la zone UC:*
 - Les installations à usage d'activités artisanales, commerciales ou services sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage : nuisances, insalubrité,...
 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.

✓ **Concernant les cœurs d'îlots protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du C.U. :**

- Seules les constructions de moins de 50 m² ou l'extension de constructions (existantes avant approbation du présent PLU) dans la limite de 30 % de leur surface de plancher y sont autorisées.

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

ARTICLE UC. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ ***Eaux pluviales***

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 1000 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

✓ *Eaux usées*

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

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.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UC. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UC. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors agglomération :

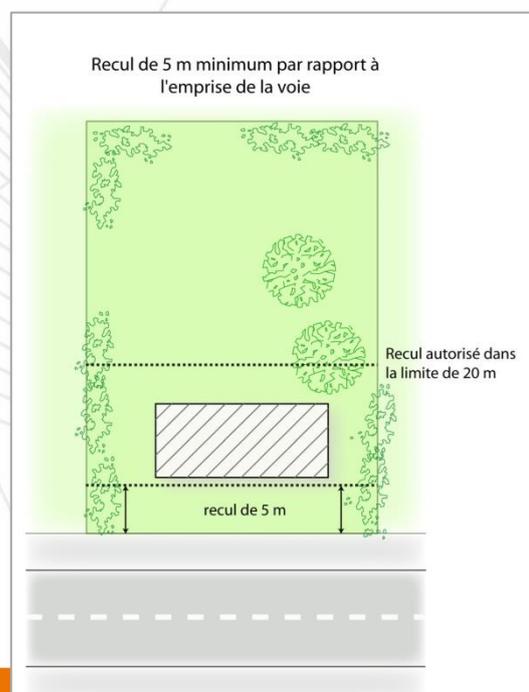
Sur la Route départementale n°3 :

- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions d'habitation
- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

2. En agglomération :

La façade faisant face à l'emprise publique ou la voirie principale et les annexes seront implantées dans une bande allant de 5 à 20 mètres par rapport de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue (cf. schéma ci-contre).



Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

3. Dans tous les cas

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m de profondeur doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

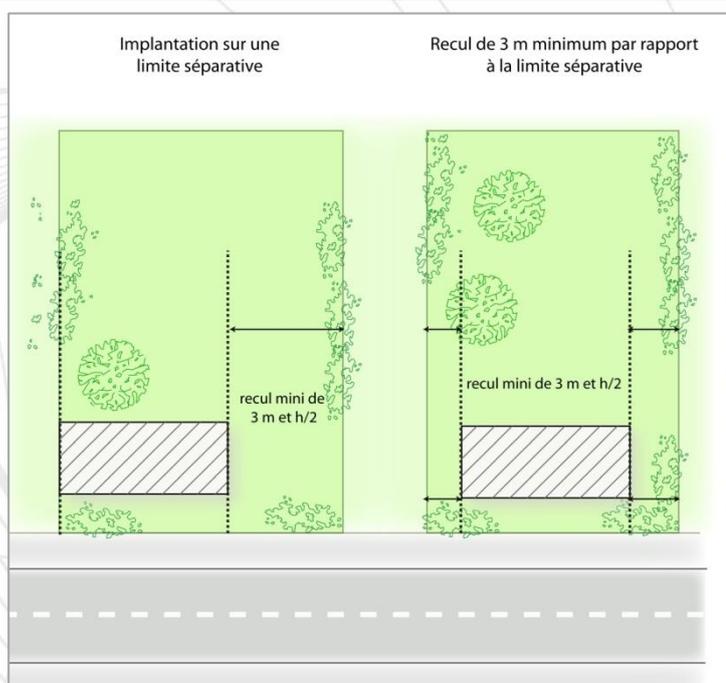
ARTICLE UC. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m de profondeur doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.



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

Non réglementé.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **50 %** de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 m.

Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

Les toitures seront réalisées en tuile d'aspect canal, posée à couvrant et à couverts. La teinte sera en accord avec le bâti environnant. Une exception peut être faite pour la réfection de toitures existantes réalisée avec un autre matériau que la tuile d'aspect canal.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

4. Clôtures

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 0,60 mètres en façade sur rue et à 1 mètre sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

5. Façades

✓ Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

✓ Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

✓ Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UC. 12 – STATIONNEMENT

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

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m², la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

Vocation de la construction	Nombre d'emplacements
Habitations individuelles	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Habitat collectif	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, bureaux	1 place maximum pour 20 m ² de surface de plancher
Hôtels, restaurants	1 place maximum par chambre (ou 1 place maximum par 10m ² de surface de plancher pour les restaurants)

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, **30 %** au moins de la surface du terrain initial doit être traités en jardin planté et engazonné.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

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

- ✓ **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**
- ✓ **Concernant les cœurs d'îlots protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du C.U.**
 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
 - Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement de la zone UC, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable

ARTICLE UC. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UC. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UC. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE UE

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE:

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'activités, hormis celles mentionnées à l'article UE2
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat ou de commerces,
- Les bâtiments industriels,
- Les constructions et installations soumis à autorisation ICPE,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les résidences hôtelières et parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles.

ARTICLE UE. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 11 et 13 de la zone UE.

✓ *Sont autorisées sous conditions dans la zone UE:*

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.

- Les constructions à usage de loisirs (salle des fêtes, salle polyvalente...), à usage scolaire (écoles, ...), ou sportives (tribunes, vestiaires, club house, ...).
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
- Les panneaux photovoltaïques à condition de ne pas être installés au sol.

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE UE. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ *Eaux pluviales*

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 1000 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

✓ *Eaux usées*

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les

installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

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.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UE. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors agglomération :

Sur la Route départementale n°3 :

- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions d'habitation
- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

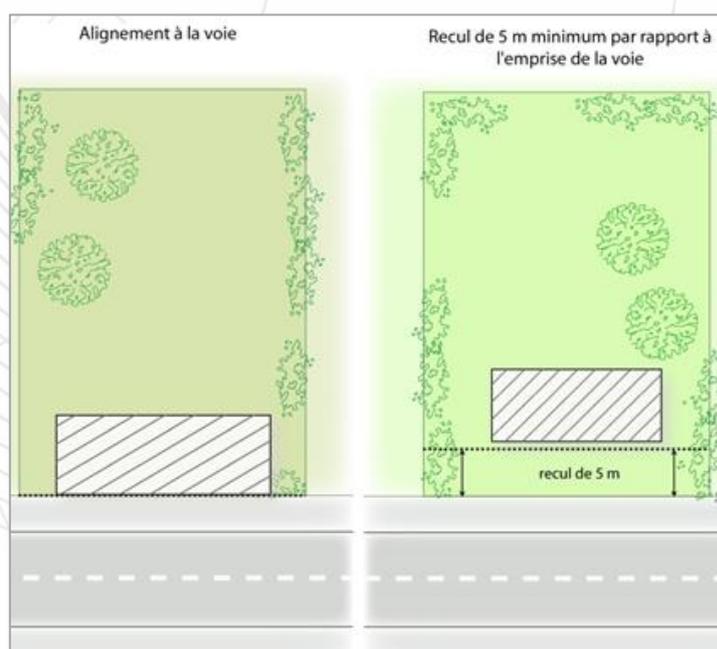
Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

2. En agglomération :

La façade faisant face à l'emprise publique ou la voirie principale doit être implantée :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- Soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.



3. Dans tous les cas :

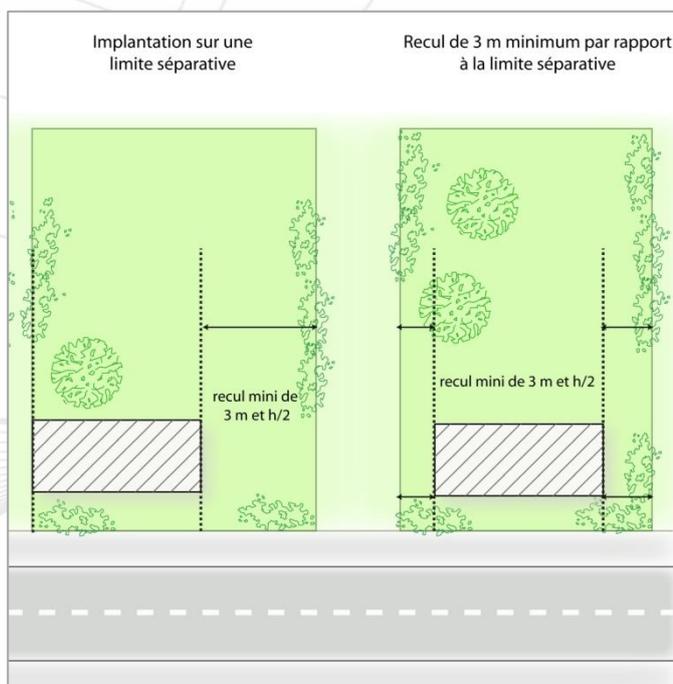
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UE. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faitage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.



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

Non réglementé.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **70 %** de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

ARTICLE UE.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

- ✓ **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**
- ✓ **Éléments ponctuels du patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du C.U. :**
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Rechercher une unité d'aspect d'une même construction.
- Sont proscrits :
 - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
 - Les matériaux de caractère précaire,
 - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

ARTICLE UE. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en espaces verts planté ou engazonné.

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

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

- ✓ **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**
- ✓ **Éléments ponctuels du patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du C.U.**
 - Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement de la zone UE, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable

ARTICLE UE. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UE. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (de type label « haute qualité environnementale » (HQE®), bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UE. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V - ZONE UX

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UX:

- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public,

ARTICLE UX. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur cette zone (cf. pièce 3 du PLU).

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

✓ *Sont autorisées sous conditions dans la zone UX:*

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- Les installations à usage d'activités artisanales et industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
- Les bâtiments agricoles ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Le rayon de la raquette de retournement devra être supérieur ou égal à 11 m.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

ARTICLE UX. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

- ✓ *Eaux pluviales*

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 1000 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

✓ *Eaux usées*

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

✓ *Eaux résiduaires industrielles :*

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers

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.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UX. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UX. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors agglomération :

Sur la Route départementale n°3 :

- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions d'habitation
- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

2. En agglomération :

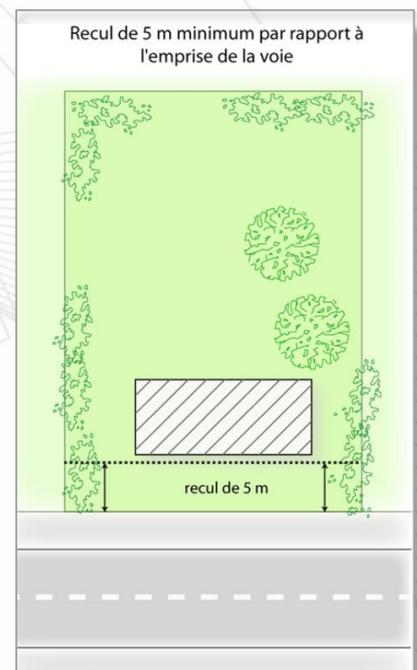
La façade faisant face à l'emprise publique ou la voirie principale doit être implantée à 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

3. Dans tous les cas

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

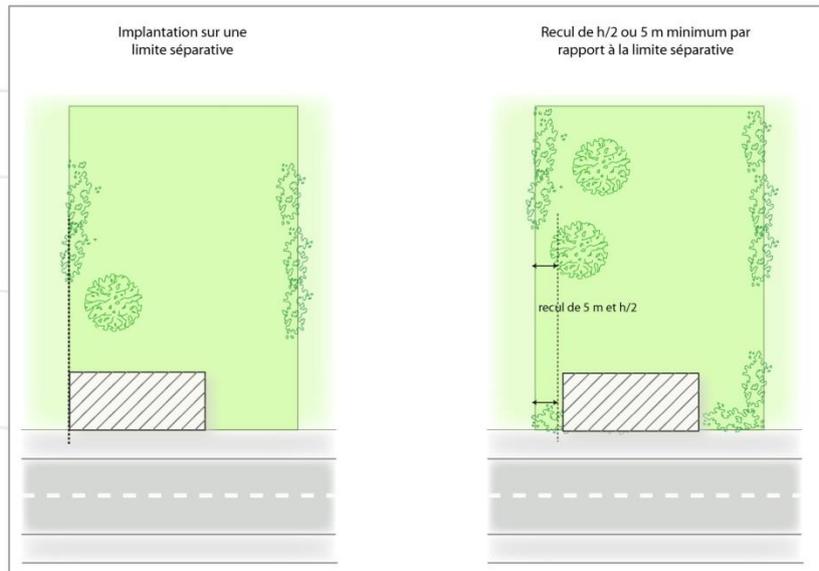


ARTICLE UX. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.



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

Non réglementé.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

ARTICLE UX.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent esthétiquement à la construction et s'ils sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication

3. Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

4. Clôtures

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,2 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à claire-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

5. Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

ARTICLE UX. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la base des ratios suivants :

Vocation de la construction	Nombre d'emplacements
Activités artisanales ou industrielles	1 place minimum pour 40 m ² de surface de plancher ou un nombre adapté au nombre d'emplois
Bureaux ou similaires	4 places pour 90 m ² de surface de plancher
Activités commerciales	Surface de stationnement au maximum égale à la surface de vente
Hôtels, restaurants	1 place maximum par chambre (ou 1 place maximum par 10m ² de surface de plancher pour les restaurants)

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface du terrain initial doit être traités en espaces verts plantés ou engazonnés.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (ou arbuste) pour quatre emplacements.

La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres sur rue ou 2,5 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques qui enferment l'espace.

ARTICLE UX. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UX. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UX. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VI - ZONE UL

ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone UL à l'exception de celles mentionnées à l'article UL-2.

ARTICLE UL. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

✓ *Sont autorisées dans la zone UL:*

- Les constructions nouvelles de villages vacances, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les campings, la réfection et l'extension de bâtiments existants sans changement d'affectation
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs, les aires de jeux et de sports destinées à l'accueil des résidents.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions à caractère commercial, hôtelier ou para-hôtelier ainsi que les équipements de loisirs, de remise en forme, et de services directement liés à ces activités.
- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines, ne sont autorisés sur une propriété que s'ils sont conçus simultanément ou postérieurement à la construction.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'équipement. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

ARTICLE UL. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

4. Alimentation en eau potable

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

5. Assainissement

✓ *Eaux pluviales*

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 1000 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

✓ *Eaux usées*

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

6. Réseaux divers

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.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UL. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UL. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors agglomération :

Sur la Route départementale n°3 :

- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions d'habitation
- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

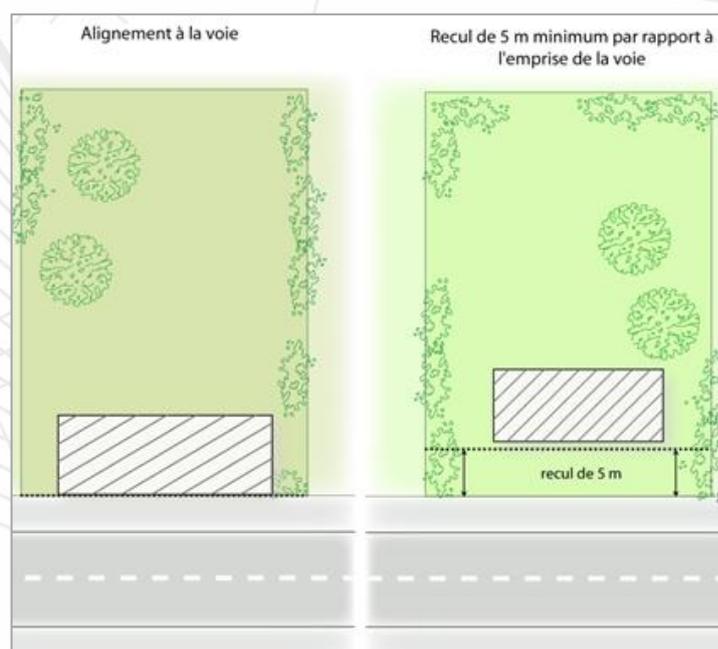
Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

2. En agglomération :

La façade faisant face à l'emprise publique ou la voirie principale doit être implantée :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- Soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.



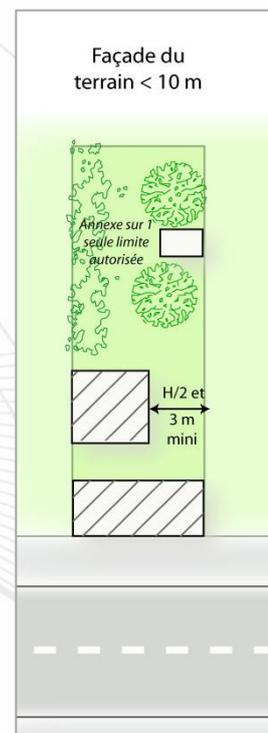
3. Dans tous les cas :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UL. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

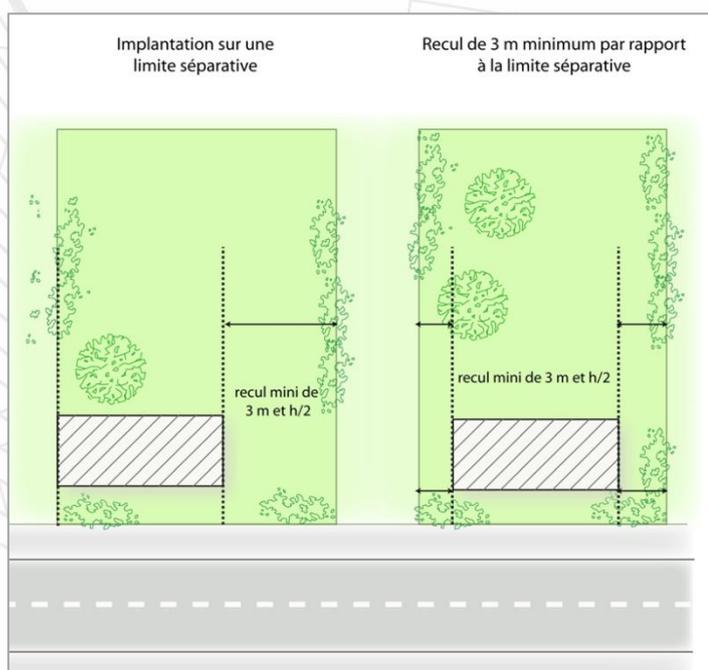
1. Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres (cf. schéma ci-contre):

- L'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire pour les constructions de premier rideau (front de rue)
- Les constructions en second rideau et les annexes s'implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Une adaptation mineure de la règle ci-dessus sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.



2. Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres (cf. schéma ci-contre) la construction peut-être édifiée :

- Soit sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres



- les constructions en second rideau et les annexes s'implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

3. Dans tous les cas:

- Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m de profondeur doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

ARTICLE UL.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE UL.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

4. Clôtures

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 0,60 mètres en façade sur rue et à 1 mètre sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

5. Façades

✓ *Proportions générales, équilibre :*

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

✓ *Matériaux et couleurs :*

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

✓ *Éléments rapportés :*

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UL. 12 – STATIONNEMENT

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

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m², la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

Vocation de la construction	Nombre d'emplacements
Habitations individuelles	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Habitat collectif	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, bureaux	1 place maximum pour 20 m ² de surface de plancher
Hôtels, restaurants	1 place maximum par chambre (ou 1 place maximum par 10m ² de surface de plancher pour les restaurants)

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en espaces verts planté ou engazonné.

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

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

ARTICLE UL. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UL. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (de type label « haute qualité environnementale » (HQE®), bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE UL. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VII - ZONE UV

ARTICLE UV.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations autres que celles liées aux aires d'accueil des gens du voyage et construction ou installations liées à leur gestion et à leur fonctionnement

ARTICLE UV. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

ARTICLE UV.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

ARTICLE UV. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 1000 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

✓ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

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.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UV. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UV. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors agglomération :

Sur la Route départementale n°3 :

- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions d'habitation
- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

2. En agglomération :

La façade faisant face à l'emprise publique ou la voirie principale doit être implantée en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

3. Dans tous les cas

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UV. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées :

- Soit sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres

Dans tous les case, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE UV.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

ARTICLE UV.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE UV.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

3. Toitures

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

4. Clôtures

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

5. Façades

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

ARTICLE UV. 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UV.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, 50 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en espaces verts planté ou engazonné.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

ARTICLE UV. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UV. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (de type label « haute qualité environnementale » (HQE®), bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UV. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VIII - ZONE UT

ARTICLE UT.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone UT à l'exception de celles mentionnées à l'article UT-2.

ARTICLE UT. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

✓ *Sont autorisés en zone UT :*

- les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le regroupement des campeurs
- le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, épicerie dans la limite de 100m² de surface de vente, aires de jeux et de sports ...)
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions à caractère commercial dans la limite de 50 m² de surface de vente.
- Les constructions à usage d'habitation si une présence permanente est nécessaire à l'équipement. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Les annexes à l'habitation sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE UT.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

ARTICLE UT. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ *Eaux pluviales*

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 1000 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

✓ *Eaux usées*

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Les effluents professionnels (restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

3. Réseaux divers

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.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE UT. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UT. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.
- à une distance d'au moins 10 mètres par rapport aux autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE UT. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans tous les cas, les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **50 %** de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

ARTICLE UT.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE UT.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

4. Clôtures

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures (hors clôtures agricoles) devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 0,60 mètres en façade sur rue et à 1 mètre sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

5. Façades

✓ *Proportions générales, équilibre :*

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

✓ *Matériaux et couleurs :*

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

✓ *Éléments rapportés :*

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UT. 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UT.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en espaces verts planté ou engazonné.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

ARTICLE UT. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UT. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (de type label « haute qualité environnementale » (HQE®), bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UT. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Les zones urbaines sont indicées « AU... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
AU	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat
AUE	Zone d'urbanisation future à vocation d'équipement
AUX	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités
AU0	Zone d'urbanisation future (fermée, à ouvrir par voie de modification du PLU)

CHAPITRE IX - ZONE AU

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone AU, sont interdits :

- Les bâtiments industriels
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 25 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone

ARTICLE AU. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

✓ *Sont autorisées sous conditions dans la zone AU :*

- Les opérations et constructions autorisées dans la zone à condition que les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elles pourront être réalisées au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.
- Les installations à usage d'activités artisanales, commerciales ou services sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage : nuisances, insalubrité,...
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, route de Mirande, l'opération devra permettre la réalisation à minima de 25% de logements à caractère social.

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

ARTICLE AU. 4 - CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ *Eaux pluviales*

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 1000 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

✓ *Eaux usées*

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

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.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AU. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors agglomération :

Sur la Route départementale n°3 :

- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions d'habitation
- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

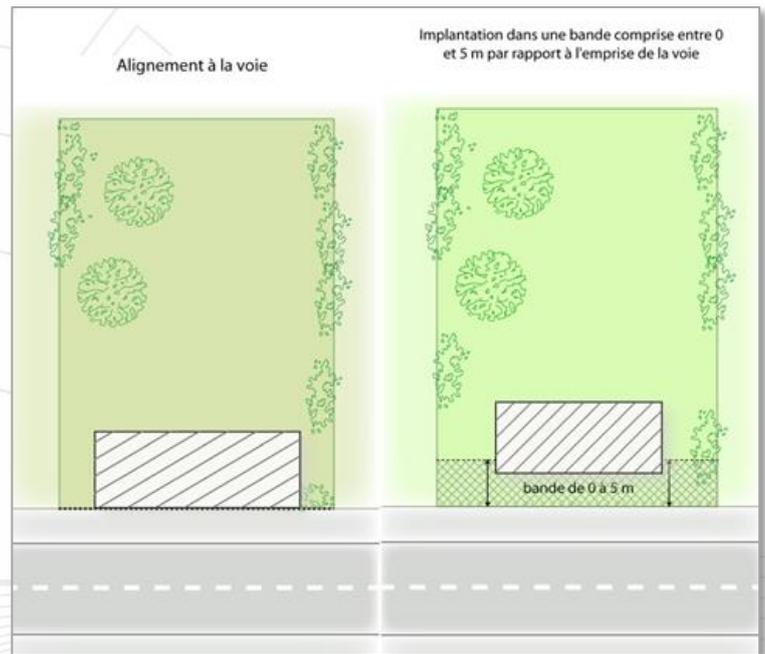
2. En agglomération :

En cas d'incohérence, les principes d'implantation des constructions mentionnées aux Orientations d'Aménagement prévalent par rapport aux règles mentionnées ci-dessous.

✓ *Sur les îlots en habitat collectif, habitat intermédiaire, ou habitat groupé*

La façade faisant face à l'emprise publique ou la voirie principale doit être implantée :

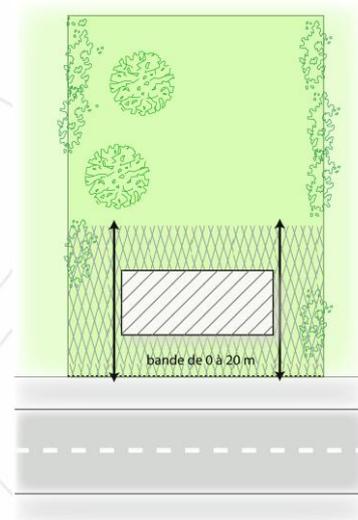
- à l'alignement de la voirie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
- Ou dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la voirie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.



✓ *Sur les îlots d'habitat pavillonnaire (individuel)*

La façade faisant face à l'emprise publique ou la voirie principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres par rapport à la voirie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.

Implantation de la façade dans une bande comprise entre 0 et 20 m par rapport à l'emprise de la voie



✓ *Dans toutes les zones AU, tous îlots confondus :*

Lorsqu'une première construction est édifiée conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième rideau sans référence à l'alignement

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m de profondeur doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE AU. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

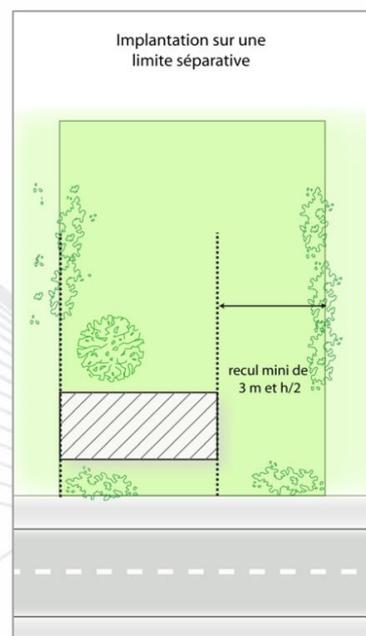
En cas d'incohérente, les principes d'implantation des constructions mentionnées aux Orientations d'Aménagement prévalent par rapport aux règles mentionnées ci-dessous.

✓ *Sur les îlots en habitat collectif ou intermédiaire*

Les constructions seront implantées :

- Sur une limite séparative au moins, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- les constructions en second rideau et les annexes s'implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

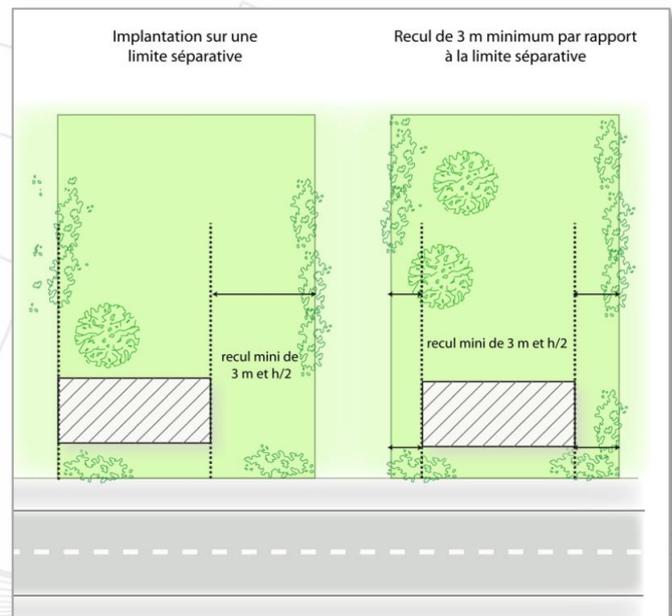
Implantation sur une limite séparative



✓ *Sur les îlots d'habitat pavillonnaire (individuel ou individuel groupé)*

Les constructions seront implantées :

- Sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Ou en retrait des limites séparatives , à condition que la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions en second rideau et les annexes s'implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



✓ *Dans toutes les zones AU, tous îlots confondus :*

- Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m de profondeur doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder :

- 60 % de la superficie totale du terrain pour les îlots en habitat groupé, intermédiaire ou collectif
- 50 % de la superficie totale du terrain pour les îlots en habitat individuel pavillonnaire.

L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

ARTICLE AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Règles

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) la hauteur des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 6 mètres pour l'habitat individuel, mitoyen ou groupé
- 9 mètres pour l'habitat collectif

Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

Les toitures seront réalisées en tuile d'aspect canal, posée à couvrant et à couverts. La teinte sera en accord avec le bâti environnant. Une exception peut être faite pour la réfection de toitures existantes réalisée avec un autre matériau que la tuile d'aspect canal.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

4. Clôtures

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 0,60 mètres en façade sur rue et à 1 mètre sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

5. Façades

✓ Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

✓ Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

✓ Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

ARTICLE AU. 12 – STATIONNEMENT

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

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m², la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

Vocation de la construction	Nombre d'emplacements
Habitations individuelles	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m ² de surface de plancher
Habitat collectif	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m ² de surface de plancher
Commerces, artisanat, bureaux	1 place maximum pour 20 m ² de surface de plancher
Hôtels, restaurants	1 place maximum par chambre (ou 1 place maximum par 10m ² de surface de plancher pour les restaurants)

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'habitat pavillonnaire : Sur chaque unité foncière privative 30 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en jardin planté et engazonné

Pour l'habitat collectif : Sur chaque unité foncière privative 35 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en jardin planté et engazonné

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

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

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètre sur rue ou 2 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques qui enferment l'espace.

ARTICLE AU. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE AU. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE AU. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

CHAPITRE X - ZONE AUE

ARTICLE AUE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUE:

- Les nouvelles constructions, ouvrages et travaux autres que ceux autorisés à l'article AUE2

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

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

A conditions d'une part que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité ; et d'autre part que les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU) soient respectés, sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Les constructions à usage de loisirs (salle des fêtes, salle polyvalente...), à usage scolaire (écoles, ...), ou sportives (tribunes, vestiaires, club house, ...).
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
- Les panneaux photovoltaïques à condition de ne pas être installés au sol.

ARTICLE AUE.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE AUE. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ *Eaux pluviales*

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 1000 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

✓ *Eaux usées*

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

3. Réseaux divers

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.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AUE. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUE. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors agglomération :

Sur la Route départementale n°3 :

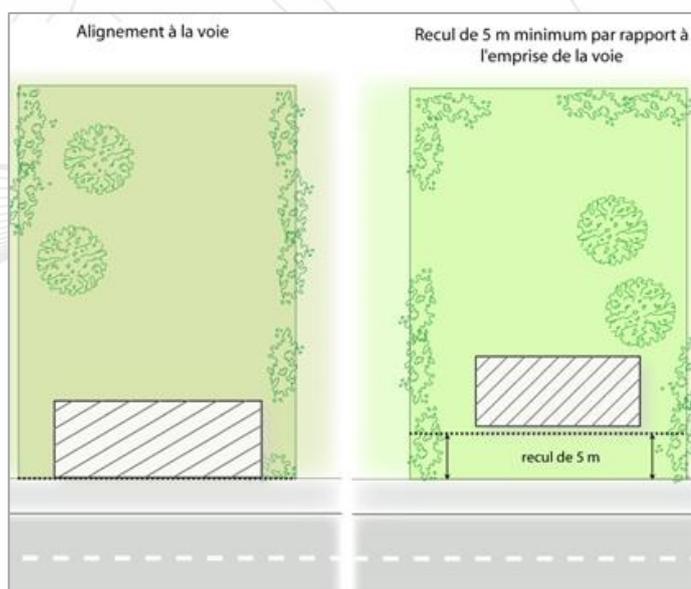
- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions d'habitation
- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

2. En agglomération :

La façade faisant face à l'emprise publique ou la voirie principale doit être implantée :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- Soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.



Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

3. Dans tous les cas

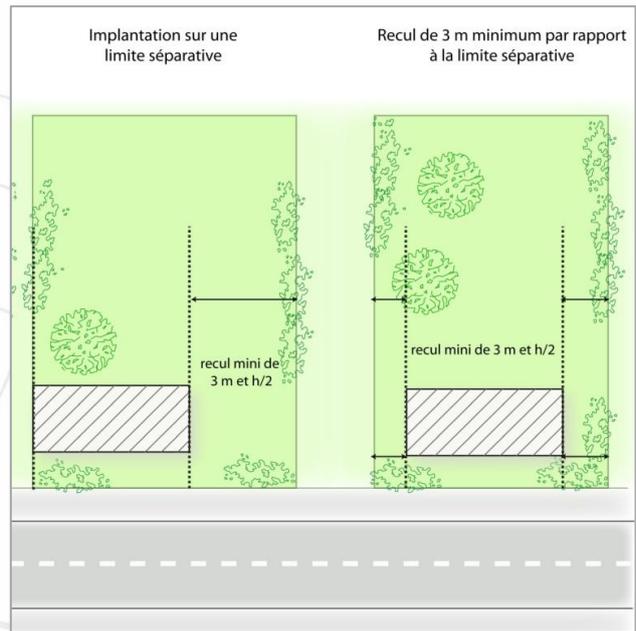
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE AUE. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faitage) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.



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

Non réglementé.

ARTICLE AUE.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

ARTICLE AUE.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

Les nouvelles constructions ou l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peut être autorisée afin d'assurer une continuité dans les hauteurs et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE AUE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

ARTICLE AUE. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE AUE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface du terrain initial doit être traités en espaces verts planté ou engazonné.

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

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

ARTICLE AUE. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE AUE. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (de type label « haute qualité environnementale » (HQE®), bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE AUE. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE XI - ZONE AUX

ARTICLE AUX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUX:

- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article AUX-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public,

ARTICLE AUX. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur cette zone (cf. pièce 3 du PLU).

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

A conditions d'une part que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité ; et d'autre part que les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du dossier PLU) soient respectés, sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

- Les installations à usage d'activités artisanales et industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
- Les bâtiments agricoles ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation

ARTICLE AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Le rayon de la raquette de retournement devra être supérieur ou égal à 11 m.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

ARTICLE AUX. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ Eaux pluviales

La collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute imperméabilisation du sol.

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

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération, la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales sont obligatoires pour toute imperméabilisation du sol supérieure à 1000 m² de surface au sol.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Dans les secteurs soumis aux prescriptions des plans de prévention des risques annexés, les écoulements pluviaux devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche ou jusqu'au pied de berge.

✓ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

✓ Eaux résiduaires industrielles :

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers

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.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE AUX. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

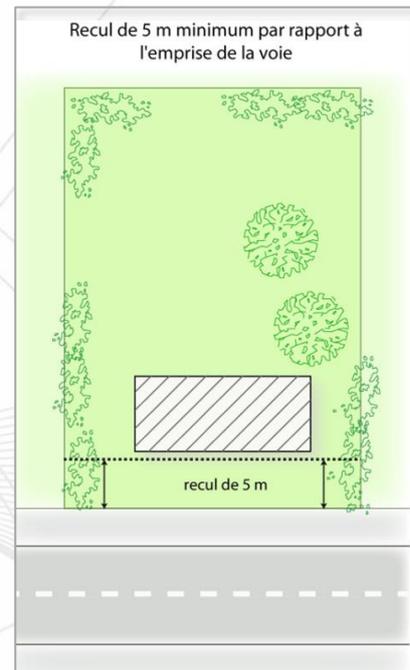
ARTICLE AUX. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Hors agglomération :

Sur la Route départementale n°3 :

- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions d'habitation
- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.



2. En agglomération :

La façade faisant face à l'emprise publique ou la voirie principale doit être implantée à 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Toutefois, lorsque la construction projetée jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

3. Dans tous les cas

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

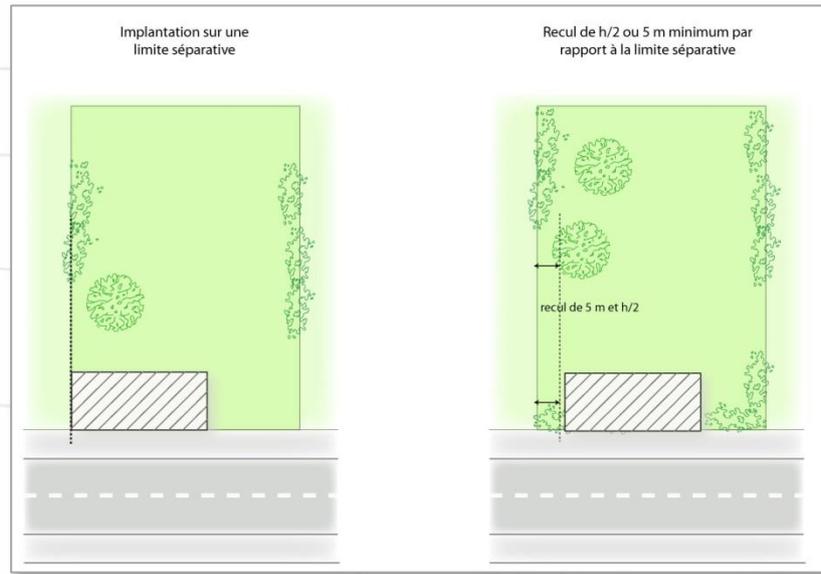
ARTICLE AUX. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, la distance comprise entre la construction et les limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (au faîtage) et ne sera pas inférieure à 5 mètres.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

(transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.



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

Non réglementé.

ARTICLE AUX.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règle

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **70 %** de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

ARTICLE AUX.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Règles

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE AUX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

2. Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent esthétiquement à la construction et s'ils sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication

3. Toitures

Les toitures en pente et ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

4. Clôtures

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,2 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à claire-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

5. Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

ARTICLE AUX. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la base des ratios suivants :

Vocation de la construction	Nombre d'emplacements
Activités artisanales ou industrielles	1 place minimum pour 40 m ² de surface de plancher ou un nombre adapté au nombre d'emplois
Bureaux ou similaires	4 places pour 90 m ² de surface de plancher
Activités commerciales	Surface de stationnement au maximum égale à la surface de vente
Hôtels, restaurants	1 place maximum par chambre (ou 1 place maximum par 10m ² de surface de plancher pour les restaurants)

ARTICLE AUX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, 20% au moins de la surface du terrain initial doit être traités en espaces verts planté ou engazonné.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (ou arbuste) pour quatre emplacements.

La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres sur rue ou 2,5 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser ; éviter les haies opaques qui enferment l'espace.

ARTICLE AUX. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE AUX. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE AUX. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

CHAPITRE XII - ZONE AU0

ARTICLE AU0.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones AU0, quel qu'en soit l'usage, à l'exception de celles visées à l'article 2.

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

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

- ✓ *Sont autorisées sous conditions dans la zone AU0 :*
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0.3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU0. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AU0. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

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

Non réglementé.

ARTICLE AU0.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0. 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE AU0. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU0. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Les zones agricoles sont indicées « A... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
A	Zone à vocation agricole
Aag	Sièges d'exploitations agricoles
Ah	Habitat isolé en zone agricole
Ae	Activités isolées en zone agricole
Ad	Projet spécifique de diversification agricole

CHAPITRE XIII - ZONE A

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception de celles mentionnées à l'article A-2.

ARTICLE A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

✓ Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus (Aag, Ah, Ad, Ae) :

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 11 et 13 de la zone A.

✓ Sont autorisées en zone A (hors sous-secteurs Aag, Ah, Ad, Ae) :

- Les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les bâtiments et constructions appartenant aux CUMA

✓ Dans le seul sous-secteur Aag sont autorisées :

- les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à proximité du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole, exception faite des exploitations nouvellement créées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. Les annexes à l'habitation de moins de 40 m² d'emprise au sol et les piscines de moins de 40 m² d'emprise au sol sont autorisées.
- Le logement des personnes travaillant sur l'exploitation
- Les constructions permettant la diversification agricole à la condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole :
 - Les gîtes, camping à la ferme, activités de loisirs
 - Les activités commerciales ou de négoce et notamment les locaux destinés à la vente directe des produits provenant ou non de l'exploitation
 - Les entreprises de travaux agricoles ou de prestation de services en lien avec l'agriculture (CUMA,...)
- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - l'hébergement hôtelier et restauration (gîtes, fermes auberges...);
 - l'artisanat
 - La vente directe

✓ Dans le seul sous-secteur Ah sont autorisées :

- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale et de 300 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes à l'habitation de moins de 40 m² d'emprise au sol et les piscines de moins de 40 m² d'emprise au sol sont autorisées.
- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - l'hébergement hôtelier et restauration (gîtes, fermes auberges...);
 - l'artisanat

✓ Dans le seul sous-secteur Ae sont autorisées :

- l'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'activité dans la limite de 50 % de la surface de plancher initiale et de 500 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

✓ Dans le seul sous-secteur Ad sont autorisées :

- les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante. Les annexes à l'habitation de moins de 40 m² d'emprise au sol et les piscines de moins de 40 m² d'emprise au sol sont autorisées.
- Les activités commerciales et notamment les locaux destinés à la vente directe des produits provenant ou non de l'exploitation dans la limite de 100 m² de surface de plancher
- Les gîtes, camping à la ferme, activités de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale et de 300 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
 - l'habitat,
 - l'hébergement hôtelier et restauration (gîtes, fermes auberges...) ;
 - l'artisanat
 - La vente directe

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Le regroupement des accès sera favorisé sur les autres routes départementales. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE A. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

✓ *Eaux pluviales*

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

✓ *Eaux usées*

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3. Réseaux divers

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.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ARTICLE A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sur la Route départementale n°3 :

- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions d'habitation
- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

Sur les autres routes, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE A. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés et à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règle

✓ Dans la zone A (hors sous-secteurs Aag, Ah, Ad, Ae) :

Non réglementé

✓ Dans le seul sous-secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **40 %** de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

Non réglementé pour les constructions agricoles.

✓ Dans les seuls sous-secteurs Ae et Ad :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **50 %** de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

Non réglementé pour les constructions agricoles.

✓ Dans le seul sous-secteur Aag :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **60 %** de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

Non réglementé pour les constructions agricoles.

ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée :

- au faîtage pour les bâtiments à vocation agricole
- sous la sablière, à partir du sol existant ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, pour les constructions à usage d'habitation.

Et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Règles

✓ Dans la zone A et dans les sous-secteurs Aag et Ad :

La hauteur est limitée :

- à 12 mètres au faîtage concernant les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricoles. La hauteur n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves ...). Dans le cas de l'édification d'éléments ponctuels, ces derniers ne seront pas couverts par la toiture du bâtiment.
- à 3 mètres à la sablière pour les annexes à l'habitation.
- à 6 mètres à la sablière du toit pour les autres constructions, hors bâtiments agricoles.

✓ Dans le seul sous-secteur Ah :

La hauteur est limitée :

- à 6 mètres à la sablière du toit pour les constructions à usage d'habitation.
- à 3 mètres à la sablière pour les annexes à l'habitation.

✓ Dans le seul sous-secteur Ae :

La hauteur est limitée :

- à 9 mètres à la sablière du toit ou à l'acrotère pour les bâtiments d'activités
- à 6 mètres à la sablière du toit pour les constructions à usage d'habitation.
- à 3 mètres à la sablière pour les annexes à l'habitation.

✓ Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...), à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives paysagères.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les nouvelles constructions à usage agricole devront être entourées d'une haie arbustive.

Les bâtiments agricoles (excepté les stabulations) devront être fermés sur au moins trois côtés ou éventuellement deux en justifiant que cette nécessité soit liée à des besoins agricoles.

Les nouvelles constructions à usage agricole devront être obligatoirement entourées d'une haie arbustive de 3 à 6 mètres de haut, afin de permettre une meilleure intégration dans le paysage des bâtiments agricoles.

Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3. Les couleurs d'aspect sombre sont préconisées pour les toitures

La tuile d'aspect canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour les couvertures à usage d'habitation.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles existants, on veillera à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

Les toitures fibro-ciment de teinte ocre rouge ou les bacs acier teintés en harmonie avec les façades sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Le bardage métallique en façade des bâtiments sera de teinte proche du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc.). Les teintes claires sont à proscrire. Toute couleur claire est interdite et l'aspect mat soutenu sera privilégié.

L'utilisation du bardage bois est autorisée.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures (hors clôtures agricoles) devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

- ✓ **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**
- ✓ **Éléments ponctuels du patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du C.U. :**
- ➔ Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
- ➔ L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- ➔ Rechercher une unité d'aspect d'une même construction.
- ➔ Sont proscrits :
 - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
 - Les matériaux de caractère précaire,
 - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

ARTICLE A. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de hautes haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants.

- ✓ **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**
- ✓ **Éléments ponctuels du patrimoine protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du C.U.**
 - Les espaces libres mettant en valeur les éléments identifiés seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement de la zone A, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable

ARTICLE A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE A. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE A. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones naturelles

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
N	Zone naturelle à préserver
Nl	Zone naturelle de loisirs
Nj	Zone naturelle de jardin

CHAPITRE XIV - ZONE N

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article 2

ARTICLE N. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

✓ *Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :*

Dans les secteurs à risques retrait et gonflements des argiles, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels, annexé au présent PLU.

Dans les secteurs à risques inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus tels que figurés par la trame du zonage, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Un retrait de 10 mètres minimum depuis le haut des berges des ruisseaux devra être respecté pour toute nouvelles implantation ou extension de constructions.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

✓ *Sont autorisées en zone N (hors sous-secteurs NL, Nj) :*

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers.
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation
- l'extension et la surélévation des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

✓ *Sont autorisées dans le seul sous-secteur NL :*

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.
- l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale et de 300 m² de surface de plancher totale (extension + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- les installations et constructions nécessaires aux équipements de sports et de loisirs
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs, les aires de jeux et de sports destinées à l'accueil du public
- Les constructions à caractère commercial dans la limite de 100 m² de surface de vente.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si une présence permanente est nécessaire à l'équipement. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Les extensions, les annexes à l'habitation de moins de 40 m² d'emprise au sol et les piscines de moins de 40 m² d'emprise au sol sont autorisées dans un rayon de 30 m maximum autour de la construction à usage d'habitation.
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation
- ✓ Sont autorisées dans le seul sous-secteur Nj :
 - Les abris de jardins d'une surface inférieure à 50 m²
 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils supportent.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Le regroupement des accès sera favorisé sur les autres routes départementales. Dans tous les cas, une autorisation d'accès devra être demandée au service gestionnaire de la voirie.

ARTICLE N. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE N. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sur la Route départementale n°3 :

- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions d'habitation
- les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

Sur les autres routes, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

ARTICLE N. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ *Dans la zone N, et dans le sous-secteur NL:*

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- ✓ *Dans le seul sous-secteur Nj :*

Les constructions doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- ✓ *Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :*

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène,...) sont respectés et à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règle

- ✓ *En zone N (hors secteurs NL et Nj) :*

Non réglementé

- ✓ *Dans les seuls sous-secteurs NL :*

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **30 %** de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

- ✓ *Dans le seul sous-secteurs Nj :*

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder **20 %** de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition:

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant et ce, par rapport au point le plus bas du terrain, au droit de la construction, avant les travaux d'adaptation du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2. Règles

- ✓ *En zone N (hors secteurs NL et Nj) :*

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à la sablière du toit.

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3 mètres à la sablière du toit.

- ✓ *Dans le seul sous-secteurs NL:*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à la sablière du toit.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

- ✓ *Dans le seul sous-secteur Nj :*

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres à la sablière ou à l'acrotère du toit.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ *Dans la zone N et dans le sous-secteur Nj :*

Non règlementé

- ✓ *Dans les seuls sous-secteurs NL :*

1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

3. Toitures

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

4. Clôtures

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures (hors clôtures agricoles) devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

La hauteur des parties maçonnées des clôtures est limitée à 0,60 mètres en façade sur rue et à 1 mètre sur les limites séparatives. Ces murs peuvent être surmontés de grilles, grillages ou dispositifs à claire-voie. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 1,80 mètre sur les limites séparatives.

5. **Façades**

- *Proportions générales, équilibre :*

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

- *Matériaux et couleurs :*

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

- *Éléments rapportés :*

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

ARTICLE N. 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

ARTICLE N. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE N. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

ARTICLE N. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Annexe

Règlement du lotissement de Cagnan

Vu pour être
annexé à l'arrêté
N° LT 32, 233 07 M 5001
Date : 18 OCT. 2007
Signé :

Le Maire
Jean-Louis CAILHAUMON



COMMUNE DE MARCIAC

Lotissement Cagnan

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

V3 - 01 02 07

I OBJET DU PRESENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé "Cagnan", tel qu'il figure au plan « plan masse ». Il est opposable à quiconque détiend ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

II DESIGNATION DES TERRAINS

Les terrains compris dans le lotissement sont situés sur la commune de Marciac 32230 en bordure de la "route départementale n°3", au niveau du rond-point d'entrée de bourg, pour une surface totale issue des éléments cadastraux de 53.761 m². L'unité foncière du lotissement sera divisée en 33 lots. Les contenances exprimées au « plan masse » sont approximatives et susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux et lors des bornages par un géomètre expert.

III ORIGINE DE PROPRIETE

A l'origine, le terrain est propriété de la Commune de Marciac.

IV SERVITUDES & CHARGES PARTICULIERES

Aucune servitude ou charge particulières n'affecte les parcelles assises du lotissement.

A titre d'information, et dans l'attente de la mise en place d'un plan de prévention des risques retrait/ gonflement des argiles, l'acquéreur reconnaît être informé des risques encourus et des mesures à prendre et avoir reçu une plaquette d'information émise par la Direction Départementale de L'Equipement lors de la signature de son compromis de vente.

V DESIGNATION, FORME ET CONTENANCE DES LOTS

Le plan "plan masse" figure la division du terrain en lots, la désignation et la forme de chacun des lots ainsi que les zones constructibles auxquelles devront se conformer les futurs acquéreurs. Les formes et contenances exprimées sont approximatives et sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux et des bornages par un géomètre expert. Les modifications de contenance en résultant ne seront en aucun cas considérées comme des modifications du présent lotissement et des pièces de son dossier.

VI FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement est partie intégrante du dossier de lotissement soumis à l'approbation de l'autorité administrative. L'arrêté susvisé et le présent règlement sont publiés au fichier immobilier par les soins et à la charge du lotisseur. Le respect du présent règlement est assuré :

- par l'Administration,

- par le lotisseur,
- Il est d'autre part fait obligation aux acquéreurs de respecter :
- les règlements administratifs
 - le cahier des charges du lotissement.

VII PERMIS DE CONSTRUIRE

La présente demande de lotir ne libère pas les futurs acquéreurs de la demande de Permis de Construire. Aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme.

VIII SANCTIONS

En cas de transgression des règles de construction et sans préjudice des sanctions administratives ou judiciaires découlant de la réglementation, il est stipulé dans l'intérêt des propriétaires que tout intéressé pourra demander la démolition des ouvrages au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du lotissement sans préjudice de tous dommages et intérêts.

IX DISPOSITIONS A RESPECTER PAR L'ACQUEREUR D'UN OU PLUSIEURS LOTS DANS LE CADRE DU DEPOT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

CARACTERE DU LOTISSEMENT

Il s'agit d'une zone réservée à de l'habitation principale.

ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Ne sont admises que les constructions à usage d'habitation individuelle, hormis les lots 1 à 13 réservés à des habitations pouvant être collectives de types HLM.

Les constructions à usage mixte habitation/profession libérale ou indépendante sont autorisées sous réserve d'acceptation par la Commune.

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions et les installations polluantes et dangereuses pour le voisinage ;
- les lotissements à usage d'activités ;
- les terrains de camping ou de caravanes ;
- les dépôts de véhicules.

Section 2 : conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les documents graphiques du présent dossier de lotissement portent mention des accès obligatoires aux différents lots et des voiries les desservant.

Les accès piétons sont autorisés sur les espaces collectifs ou publics adaptés à la circulation piétonne (sentier ou trottoir) et présentant toute sécurité pour l'usager. Les accès sur les espaces verts, propriétés privées, fossés, route départementale, ou face à des obstacles divers (poteaux...) sont interdits.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies d'accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ; elles doivent permettre en outre, l'approche du matériel contre l'incendie.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – EAU POTABLE

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir les consommations prévues. Chaque lot est équipé d'un abri compteur, auquel il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder.

4.2 – ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Chaque lot est équipé d'une antenne eaux usées, à laquelle il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder.

4.3 – ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

Chaque lot est équipé d'une antenne eaux pluviales, à laquelle il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

A l'exception des lots 1 à 13, les eaux pluviales devront être récupérées et dirigées vers un dispositif de retenue d'eau de 2 m³ minimum assorti d'un système de pompage dont le trop plein sera dirigé vers le réseau public correspondant aux eaux pluviales.

Les acquéreurs ne souhaitant pas s'équiper d'un tel dispositif devront créer une zone humide (bassin, marre, ...) de même contenance bordée de plantes aquatiques au point bas de leur parcelle.

Le lot 33 devra s'équiper d'un bassin de rétention avec exutoire unique calibré à 3 litres/seconde/ha et dimensionné suivant les préconisations du SETRA.

4.4 – ELECTRICITE BASSE TENSION

Chaque lot est équipé d'un coffret compteur, auquel il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder par réseau enterré.

4.5 – TELEPHONE

Chaque lot est équipé d'un pot individuel de raccordement, auquel il est fait obligation aux acquéreurs de se raccorder par réseau enterré.

4.6 – GAZ

Aucune alimentation en gaz n'est prévue au niveau du lotissement.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La configuration des terrains du lotissement est celle définie au plan « plan masse ». Les surfaces seront précisées de façon contractuelle lors du bornage par un géomètre expert à la fin de la réalisation du programme des travaux du lotissement.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront obligatoirement implantées selon les bandes de recul définies au plan « plan masse ».

PAR RAPPORT A LA VOIE OUVERTE AU PUBLIC DONNANT ACCES AU LOT

La façade des constructions donnant sur la voie ouverte au public devra s'implanter obligatoirement dans la bande de recul d'alignement portée au plan « plan masse ».

La façade des constructions donnant sur la voie ouverte au public sera obligatoirement parallèle aux limites de la bande de recul.

A l'exception des lots 1 à 13, le faitage des constructions devra être obligatoirement parallèle aux limites de la bande de recul.

PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent observer un retrait de 3 m minimum.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT

CF. « Disposition générales - Article 13 » du P.L.U. de Marciac. A l'exception des lots 1 à 13, il n'est admis qu'une seule construction par lot.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL

Elle sera au plus égale à 30% de la surface du terrain

ARTICLE 9 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Point de cohérence avec le Terrain naturel :

Au moins un point de la dalle du rez-de-chaussée ou du sous-sol en pied de la façade donnant sur la voie publique accès au lot devra être au niveau du terrain naturel avant travaux +/- 30cm.

Le terrain naturel avant travaux est défini par les cotes de niveau positionnées sur le plan « plan de masse » du lotissement.

Les contraintes d'alignement et de recul du bâti sont nécessaires afin d'harmoniser le bâti sur l'ensemble du lotissement d'une part, de permettre une bonne intégration dans le paysage de ce nouveau quartier d'autre part. L'objectif est d'offrir à chacun une réelle qualité du cadre de vie.

La bande de recul d'alignement permet d'avoir des maisons dont les niveaux de sol les un par rapport aux autres sont cohérents.

Le parallélisme des façades et des faitages permet lui qu'une harmonie globale se dégage de l'ensemble.

Enfin, ce principe d'urbanisme permet de limiter les désagréments de certaines co-visibilités.

L'implantation en limite séparative est vivement conseillée car c'est le meilleur moyen de limiter les co-visibilités et de pouvoir dégager un agréable jardin.

Dans un souci de développement durable, il est souhaitable de capitaliser l'eau de pluie afin de pouvoir l'utiliser pour arroser son jardin et ainsi limiter voir s'interdire toute utilisation de l'eau de ville à d'autres fin que domestiques. 2m³, c'est un minimum. Il est vivement conseillé de se rapprocher d'un professionnel (entrepreneur paysagiste ; voir Pages Jaunes) pour se faire une idée précise des besoins pour arroser à minima son jardin.

Les constructions seront réalisées en R+1 sans sous-sol ; ou en sous-sol + RDC

ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR

Façades :

Les enduits de façade seront dans la palette des tons pierre, sable, terre, ocre clairs.

Toutes les parties de constructions destinées à être recouvertes par un enduit devront l'être.

Les ouvertures en façade devront être plus hautes que larges, à l'exception des baies vitrées qui pourront avantageusement être accompagnées d'un auvent, d'un « couvert » afin de faciliter leur intégration.

Les baies et les portes pourront être encadrées par un bandeau lissé de la même nature que l'enduit de façade.

En pied de façades, un bandeau lissé de la même couleur que l'enduit de façade et d'une hauteur moyenne de 60 cm pourra être réalisé.

Les groupes de climatisation ne devront être visibles ni depuis les voies publiques internes au lotissement, ni depuis la route départementale n° 3, ni depuis la voie communale n°4.

Toitures :

A l'exception des lots 1 à 13, les toitures seront à 2 pentes.

Les croupes faîtières sont autorisées et même conseillées. Les pentes pourront aller jusqu'à 45% (+/-5%).

A l'exception des lots 1 à 13, le faitage des constructions devra être obligatoirement parallèle aux limites de la bande de recul.

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ton brique, neuves ou vieillies. La tuile plate dite de Marseille est interdite.

Les velux sont autorisés sur les pentes de toitures regardant au sud.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les pentes de toitures regardant au sud.

Les groupes de climatisation ne devront être visibles ni depuis les voies publiques internes au lotissement, ni depuis la route départementale n° 3, ni depuis la voie communale n°4.

Clôture :

Sur les limites donnant sur les voies ouvertes au public, le lotisseur plantera une haie champêtre basse. Cette haie sera plantée dans le lot.

Aucun aménagement ne pourra remplacer cette plantation qui devra être maintenue par l'acheteur à une hauteur maximale de 1.50m.

Sur le lot, aucun aménagement ne pourra être réalisé en avant de cette haie.

A l'arrière de cette haie, est autorisé la réalisation d'une clôture dont la hauteur ne pourra dépasser 1.50m. La couleur de cette clôture devra être « verte sapin » ou « gris anthracite ».

Les portails ne devront pas dépasser 1,50 m. Il seront en bois ou en métal. La couleur des portails devra être foncée. Le blanc est interdit. Le portail sera placé en limite de propriété, en accroche à un mur bahut intégrant notamment les coffrets et la boîte aux lettres.

L'enduit de ce mur bahut sera en cohérence avec le bâti.

Ces règles ne s'applique pas aux lots 1 à 13.

Les quelques règles et incitations définies ici visent à définir quelques points (une palette de couleur, une forme) que l'on retrouvera sur chaque bâtiment du lotissement tout en permettant à chacun d'exprimer ses envies.
Au travers de ces quelques points communs le lotissement affichera à terme une identité unifiée.

A l'intérieur de cette réglementation qui – comme pour les façades – vise à créer un ensemble architectural et paysager harmonieux, tout ce qui contribue à animer les toitures est vivement conseillé (fenêtre de toits,...)

Dans un souci d'unité et de qualité, le lotisseur plante lui-même la haie en façade de lot.
Les règles de clôtures et de portails sont là pour prolonger ce choix dans un souci d'harmonie par une diversité « encadrée ».

Sur les autres limites séparatives et si clôture il y a, elle ne pourra être constituée que d'une haie (voir modalités à l'article 12). La hauteur de la haie ne pourra dépasser 1.80m. Toute autre forme de clôture est interdite (grillage, mur maçonné, palissade bois,...).

Cette règle ne s'applique pas aux lots 1 à 13.

ARTICLE 11 – STATIONNEMENT

En dehors de l'entrée du lot matérialisée au plan « Plan masse », les parkings et/ou les stationnements privés donnant directement sur les voies ouvertes au public sont interdits.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des activités (voir article 1) doit être assuré en dehors des voies publiques et/ou des voies ouvertes au public.

Emplacements à prévoir :

- Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) : 2 places par logement
- Bureau et services : 1 place par 30m² de SHON

Cette règle ne s'applique pas aux lots 1 à 13.

ARTICLE 12 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces libres de constructions, un arbre de moyen ou haut jet devra être planté pour une assiette de 200m² de terrain. Les essences seront obligatoirement choisies dans la palette végétale (Liste A et B). Les végétaux plantés en plus sont libres de choix et de densité.

Les essences des haies en limites de lots seront obligatoirement choisies dans la palette végétale (liste C). Ces haies doivent comprendre au minimum de 3 essences et au maximum de 6 essences différentes choisies parmi cette palette végétale (Liste C).

Au-dessus des citernes de rétention des eaux pluviales, les aménagements paysagers doivent se réduire à un engazonnement.

• LISTE A : ARBRES DE HAUT JET

Acacia	Robinia pseudoacacia
Aulne glutineux.....	Alnus glutinosa
Chêne pédonculé.....	Quercus pedunculata
Erable champêtre.....	Acer campestre
Frêne commun.....	Fraxinus excelsior
Merisier.....	Prunus avium
Noyer commun.....	Juglans regia
Peuplier tremble.....	Populus tremula
Saule blanc	Salix alba
Saule marsault	Salix caprea
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata

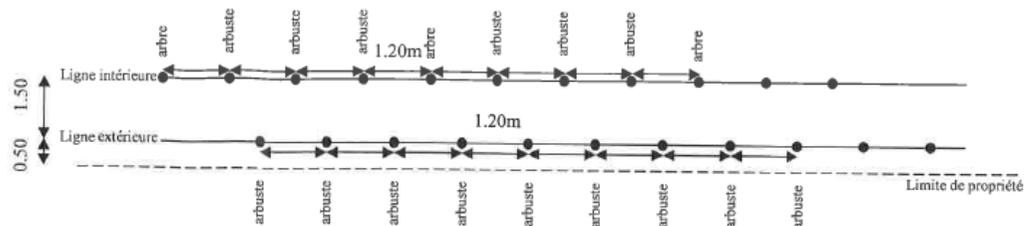
• LISTE B : ARBRES DE MOYEN JET

Alisier blanc.....	Sorbus aria
Amandier.....	Prunus dulcis
Arbre de Judée.....	Cercis siliquastrum
Merisier	Prunus avium
Poirier commun	Pyrus communis
Pommier commun	Malus communis
Prunellier	Prunus spinosa
Prunier sauvage	Prunus domestica
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia

• LISTE C : ARBUSTES (ESSENCES MAINTENABLES A UNE HAUTEUR DE MOINS DE 2M)

Arbousier.....	Arbutus unedo
Bourdaine	Frangula alnus
Charme commun	Carpinus betulus
Chèvrefeuille d'Etrurie	Lonicera etrusca

Cognassier	Cydonia oblonga
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Églantier	Rosa canina
Elaeagnus	Elaeagnus ebbingei
Erable champêtre... ..	Acer campestre
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus
Houx commun.....	Ilex aquifolium
Laurier sauce	Laurus nobilis
Laurier tin	Viburnum tinus
Laurier du Portugal	Prunus lusitanica
Lilas	Syringa vulgaris
Néflier	Mespilus germanica
Noisetier coudrier	Corylus avellana
Osier	Salix viminalis
Pittosporum.....	Pittosporum tenuifolium
Seringa	Philadelphus coronarius
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène des bois	Ligustrum vulgare
Troène du Japon.....	Ligustrum japonicum
Viorne mancienne	Viburnum lantana
Viorne obier	Viburnum opulus
Viorne persistante.....	Viburnum pragense



ARTICLE 13 – INSTALLATIONS DIVERSES

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerre, piscines gonflables... doit être faite dans un souci esthétique et notamment de manière à être la moins visible depuis l'espace public. Dans tous les cas, les propriétaires opéreront pour des paraboles de couleur sombre. Les antennes de plus de 2,50 m sont interdites.

ARTICLE 14 – TRAITEMENT DES DECHETS

Les futurs acquéreurs devront s'équiper de composteurs individuels (avec leur guide d'utilisation) afin de réduire le volume d'ordures ménagères à traiter par la collectivité.

ARTICLE 15 – ECO-CONSTRUCTIONS

Les acquéreurs de lots sont encouragés à opter pour une démarche environnementale dans leurs projets de constructions. Ils pourront opter pour plusieurs solutions :

- ✓ Des constructions à faible impact environnemental réalisées à partir de matériaux à hautes performances en matière d'isolation (éléments porteurs, doublage, menuiseries). On privilégiera brique monomur ou béton cellulaire, structure et ossature bois, menuiseries bois, double vitrage peu émissif à lames d'argon, enduits à base de chaux, ...), ou tout autre dispositif constructif performant en isolation.
- ✓ Des équipements permettant de limiter la consommation d'énergie conformément à la réglementation en vigueur (géothermie ou aérothermie, panneaux photovoltaïques, puits canadiens, ...)