

Plan Local d'Urbanisme

atelier urbain SEGUI & COLOMB Sarl d'architecture / atelierurbain@free.fr



Département du Gers

Commune de PUJAUDRAN

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le 10 janvier 2011

Enquête publique du 6 juin au 6 juillet 2011

Approuvé le 21 novembre 2011

4.1 – Règlement

Dispositions réglementaires

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| <i>A - Dispositions générales</i> | 3 |
| <i>B - Dispositions applicables aux zones urbaines</i> | 9 |
| <i>Zone U</i> | 10 |
| <i>C - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</i> | 25 |
| <i>Zone AU</i> | 26 |
| <i>Zone AUX</i> | 33 |
| <i>Zone AU0</i> | 40 |
| <i>Zone AUX0</i> | 42 |
| <i>D - Dispositions applicables aux zones agricoles à protéger</i> | 44 |
| <i>Zone A</i> | 45 |
| <i>E - Dispositions applicables aux zones naturelles ou forestières à protéger</i> | 50 |
| <i>Zone N</i> | 51 |
| <i>D – ANNEXES- Quelques définitions</i> | 57 |
| <i>Annexe / Coefficient d'emprise au sol / Emprise au sol des constructions / hauteur des constructions / SHOB / SHON / Surface de plancher</i> | |

A- DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Etabli conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme, ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Demeurent notamment applicables,

- Les articles L111-1-4, L.111-9, L.111-10, L.127-1, L.127-2, R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant notamment :
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- Les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : code civil, code rural, code de l'environnement, code forestier, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement...

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les documents graphiques font apparaître la division en zones du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine qui correspond ;
 - soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;

- soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser qui correspond à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole qui correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle ou forestière qui correspond à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Des chiffres ou des lettres majuscules ou minuscules quelconques peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes ou au besoin des secteurs différents à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Le PLU identifie et localise également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics qui en sont bénéficiaires ;
- les espaces boisés classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme ;
- des sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à modifier en application de l'article L 123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux les concernant et susceptibles de les modifier sont soumis à déclaration préalable ;
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées en application de la loi sur l'eau ;
- les zones d'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de la loi sur l'eau.

4 – ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne physique et morale, publique ou privée sans dérogation.

Seules les adaptations mineures à l'application des articles 3 à 13 du règlement peuvent être octroyées au titre de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis suivants : la nature du sol, la configuration de la parcelle, le caractère des constructions avoisinantes,
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

5 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

5.1 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques de retrait Gonflement des Argiles approuvé le 3 mai 2006.

Ce document est joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique s'imposant à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

5.2 – ZONE INONDABLE

La Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI) établie par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Midi-Pyrénées (DREAL) constitue aujourd'hui le document de référence pour la prise en compte des zones inondables dans le PLU.

La zone inondable, qui concerne les ruisseaux de « Saint Blaise » et de « Lartus », est reportée sur le plan de zonage du PLU.

Conformément aux discussions engagées avec les Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration du PLU, des dispositions ont été adoptées zone par zone pour limiter l'urbanisation dans les secteurs situés dans la zone inondable.

6 – PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES AFFECTEES PAR LE BRUIT

Le département du Gers est concerné par l'application d'un arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transport terrestre affectées par le bruit.

La RN124 est une des infrastructures répertoriées dans cet arrêté joint aux annexes du PLU.

Les constructions nouvelles autorisées à l'intérieur du, ou des, tronçon(s) identifié(s) sur la commune sont soumises aux exigences d'isolation acoustique prévues par les textes en vigueur.

A titre de rappel, il est précisé que :

« Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit... doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation affectés par le bruit.

Pour les bâtiments d'enseignement, pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé en application de celui des trois arrêtés du 25 avril 2003 spécifique au type de bâtiments en question ».

7 – PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Dans les zones où sont identifiés des sites archéologiques, toute demande de travaux, d'installations ou d'opération d'aménagement doit obtenir l'aval préalable de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, il est précisé que dans

l'éventualité de découvertes fortuites, toute découverte archéologique doit être signalée dès que possible au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet qui avisera l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Il est rappelé que toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Les sites archéologiques recensés sur la commune figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique de la partie « Annexes » du dossier de PLU au titre des informations utiles.

8 - IDENTIFICATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, et conformément à l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le PLU identifie et localise des éléments de paysage et délimite des espaces publics, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément au code de l'urbanisme, il est précisé que toute intervention sur ces sites identifiés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord de la Municipalité. Celle-ci pourra s'opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ces sites.

Les éléments identifiés à préserver sont :

- des boisements : arbres isolés, haies ou alignements,
- une prairie de fauche (Nause Haute),
- des mares et des points d'eau (zones humides),
- des bâtiments d'intérêt patrimonial.

Sont notamment interdits la transformation des zones humides par remblaiement, affouillement, dépôt et changement d'affectation (sauf pour accueillir l'exutoire d'un bassin d'orage). Ces espaces peuvent toutefois faire l'objet d'une ouverture au public à condition qu'elle soit orientée vers la pédagogie de l'environnement et la découverte de la nature et que la fréquentation ne menace pas leur identité.

9 - OUVRAGES D'INTERET PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones du PLU, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif sont autorisés, même en zone inondable.

Cette disposition s'applique même si ces ouvrages ne respectent pas les dispositions définies par les articles 3 à 13 de la zone concernée.

A noter :

- qu' « en cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée. »

- que « chaque opération, quelque soit le secteur ou la zone concerné, pourra être soumise à une étude de faisabilité tant en desserte qu'en capacité des réseaux électriques ».

10 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, et quelque soit la zone concernée.

11 - RESTAURATION D'UN BATIMENT

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve des dispositions de l'article L421-5 du Code l'Urbanisme, quelque soit la zone concernée.

12 - ITINERAIRE CLASSE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

Le GR 653, inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) acté par le Conseil Général en février 2008, est classé au titre de l'article L 123-1-5 6° du code de l'urbanisme.

En complément, le PLU retient le classement d'une série de huit itinéraires utilisés par de différents types d'usagers (promeneurs, randonneurs, cyclistes, cavaliers,...) et mis en place par l'Association Chemins de Saint Jacques et Sentiers de Pujaudran en partenariat avec la commune.

Cette mesure est destinée à mettre en valeur et maintenir le réseau de chemins qui irriguent le territoire et constituent autant d'itinéraires de découverte de la commune.

13 - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

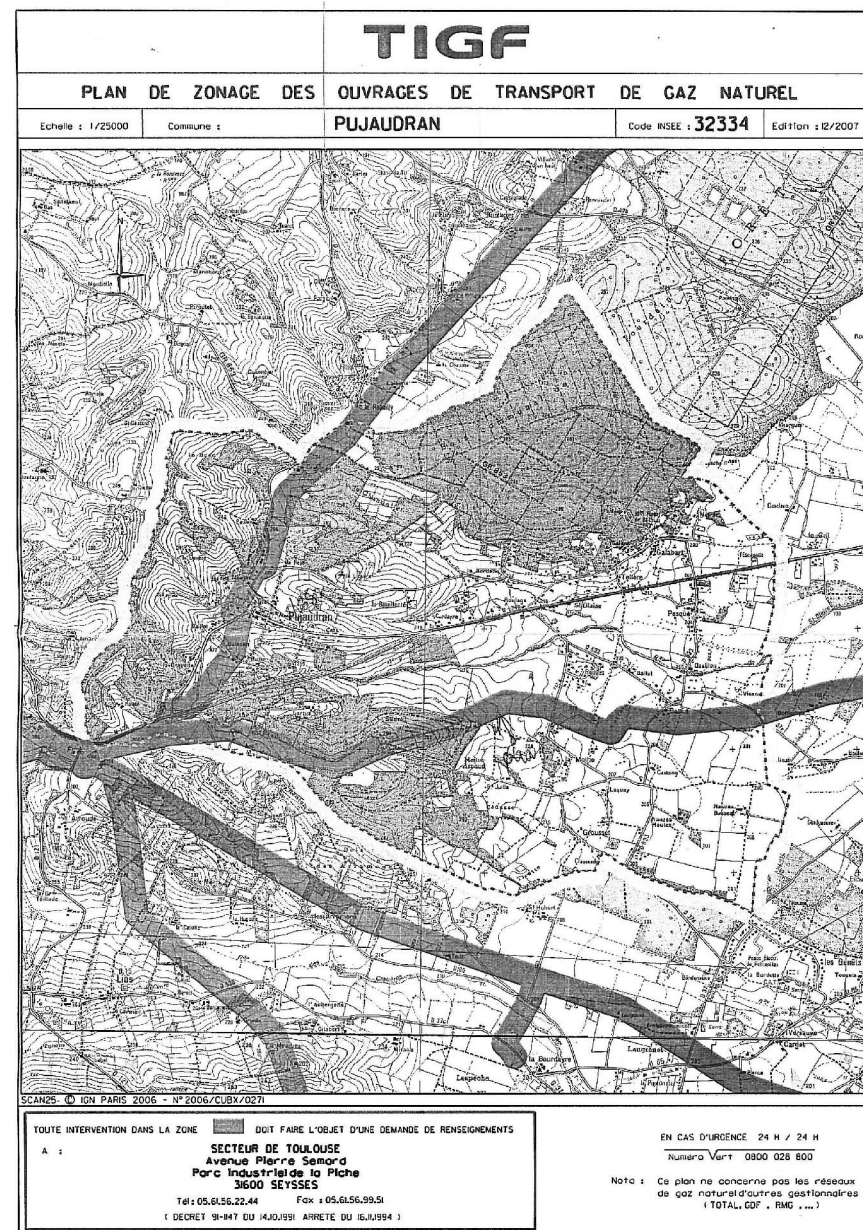
En application de la circulaire ministérielle BSEI n°06-254 du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations, il est rappelé qu'il ne peut être implanté :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine ou zone des premiers effets létaux (PEL) : aucun nouvel établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie (ERP), ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base.
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine ou zone des effets létaux significatifs (ELS) : aucun établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance de la zone des dangers très graves pour la vie humaine ou zone des effets létaux significatifs, les seuils de densité d'occupation suivants doivent être respectés :

- densité d'occupation inférieure à 8 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 30 personnes, et aucun logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 m de la conduite pour les canalisations de catégorie A.
- densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes, pour les canalisations de catégorie B.

Il est rappelé qu'avant réalisation de tout travail, une déclaration doit être faite au service gestionnaire de la canalisation, dans le périmètre d'effet irréversible et à moins de 100 mètres de la canalisation.



ZONE U

*B - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES*

ZONE U

ARTICLE U-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les activités générant des nuisances pour le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Dans le sous-secteur U2a, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article U-2 ci-dessous.
- En outre, dans la zone inondable, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article U-2 ci-dessous.

ARTICLE U-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur U2

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra, le cas échéant, être compatible avec les orientations d'aménagement de principe déterminées par le PLU.

Dans les secteurs U1 et U2 (en dehors du sous-secteur U2a et de la zone inondable)

En cas d'opération d'aménagement de plus de 10 logements ou 10 lots, au moins 20% des logements ou des lots réalisés seront affectés à la production de logements locaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

Dans le sous-secteur U2a

- Les annexes des constructions à condition qu'elles aient une SHOB ou une surface de plancher inférieure à 20 m² et les piscines.

Dans la zone inondable

- L'adaptation, la réfection, l'aménagement, l'extension, le changement de

destination et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne sont admises qu'à condition de respecter les règles suivantes :

- cumul des extensions depuis l'approbation du PLU et des annexes ne dépassant pas 80 m² d'emprise au sol ;
- plancher bas habitable situé à 20 cm au-dessus des plus hautes eaux connues ;
- pas de création de sous-sol ou demi-sous-sol ;
- construction située dans l'ombre hydraulique du bâti existant.

ARTICLE U-3 : DESSERTES : ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Général, les accès directs des terrains à usage d'habitation sur le réseau départemental ne seront autorisés hors agglomération, au sens du Code de la Voirie Routière, qu'à partir de carrefours aménagés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Pour les parcelles AD01-51, AD01-52 et AD01-53, telles qu'elles sont cadastrées à la date d'approbation du présent règlement, les accès directs individuels au chemin de l'Aouilleron sont interdits conformément à l'orientation d'aménagement de principe déterminée par le PLU.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 3,5 mètres.

Le cas échéant, les voies créées seront compatibles avec les schémas d'aménagement de principe joints aux «Orientations d'aménagement » du PLU.

Les voies créées doivent autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux, et lorsqu'il y a des orientations d'aménagement respecter celles-ci : voirie, liaisons « douces » (piétons, cycles), adduction d'eau potable, réseau incendie, et le cas échéant assainissement.

Les éventuelles voies en impasse autorisées, comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour. Lorsque le tissu urbain environnant le permet, ces voies seront impérativement raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et cyclable.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou à permis de construire valant division ou les opérations relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées,...) et générant plus de 5 lots ou logements devront réserver la possibilité d'un maillage de voirie avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou s'il est prévu dans un délai compatible avec la réalisation de l'opération.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et prendre en compte les caractéristiques hydrogéologiques, la superficie et la configuration du terrain. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

Réseaux divers : électricité, téléphone,...

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou à permis de construire valant division ou les opérations relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées,...) et générant plus de 5 lots ou logements, et générant plus de 5 lots ou 5 logements et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération

(bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de la construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés en façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment.

Collecte des déchets

Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou à permis de construire valant division ou les opérations relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées,...) et générant plus de 5 lots ou logements, toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les aménagements fermés qui sont nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, correctement dimensionnés et directement accessibles depuis la voie.

Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse ou sur le plan de composition d'ensemble de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

Non réglementé

Terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif n'est pas nécessaire en cas :

- d'extension, d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de restauration d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial dont il

reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

- de changement de destination d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réalisation d'annexes.

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

Secteur U1

Toute construction ou installation doit être implantée :

- à l'alignement de l'avenue Victor Capoul,
- à l'alignement ou à une distance par rapport à la façade la plus proche ne dépassant pas 6 mètres de l'alignement des autres emprises publiques ou autres voies existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises ou imposées pour permettre :

- un retrait de l'alignement :
 - lorsqu'une construction nouvelle est édifée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
 - lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions des terrains mitoyens.
 - lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.
 - dans le cas des annexes qui pourront être implantées sans contrainte de recul par rapport aux emprises publiques ou voies existantes ou projetées.
- l'extension, la surélévation ou le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui pourra se faire sans contrainte de recul par rapport à l'alignement lorsque le bâtiment existant ne respecte pas la règle définie dans la zone.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Secteur U2 et sous-secteur U2a

Toute construction ou installation doit être implantée à :

- au moins 10 m de l'alignement des RD 531 et RD 572,
- au moins 6 m de l'alignement de l'avenue Victor Capoul, de l'avenue de Toulouse, des RD 532, RD 533, RD37e et RD37d, et des chemins des Bordes, de l'Autan et des Moulins.
- à l'alignement ou à au moins 3 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et autres voies existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises ou imposées :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions des terrains mitoyens.
- dans le cas des annexes qui pourront être implantées à au moins 3 m de l'alignement des RD 531, RD 572, de l'avenue Victor Capoul, de l'avenue de Toulouse, des RD 532, RD 533, RD37e et RD37d, et des chemins des Bordes, de l'Autan et des Moulins.
- lors de l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone.
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Secteur U1

Toute construction nouvelle devra être édifiée sur une limite séparative latérale.

Lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, elle devra être implantée à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Secteur U2 et sous-secteur U2a

Toute construction nouvelle devra être édifiée :

- soit en limite séparative à condition :
 - de s'inscrire dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par une construction voisine existante ou projetée,
 - ou que la construction ne dépasse pas une hauteur maximale, telle que définie en annexe du présent règlement, de 3 mètres sur la dite limite.
- soit à une distance minimale des limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction avec :
 - un maximum de 6 mètres pour la façade concernée par rapport à une des limites latérales mais sans être inférieure à 3 mètres,
 - et un minimum de 3 mètres par rapport aux autres limites séparatives.
- à au moins 10 mètres des berges des cours d'eau.
- à au moins 15 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés.

Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante avec un recul à la limite séparative au moins égale à celui du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Construction à usage « d'habitat »

Secteur U1 : Non réglementé

Secteur U2 :

- Dans le cas des terrains de moins de 600 m² qui supportent déjà une construction destinée à l'habitat à la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée
- Dans les autres cas, l'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder :
 - 40 % de la superficie du terrain pour les parcelles raccordées au réseau d'assainissement collectif.
 - 20 % de la superficie du terrain pour les parcelles raccordées au réseau d'assainissement non collectif.

Construction à usage « d'activité » ou à double usage « d'habitat et d'activité »

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

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur U1

La hauteur maximale ne pourra excéder 7,50 mètres.

Secteur U2

La hauteur maximale ne pourra excéder 6,50 mètres.

Sous-secteur U2a

La hauteur maximale ne pourra excéder 3 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises :

- en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes,...

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Être intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- Être réalisés avec une implantation :
 - en prolongement ou en partie basse de la toiture,

- en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes),
- à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance).
- Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
- Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- l'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages,...), tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Il sera privilégié l'application à la truelle ou talochée fin, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

Toitures

- Les toitures réalisées en tuiles auront une pente maximum de 35 %.

La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle (tuiles à emboîtement et grandes ondes présentant un aspect identique). Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.

- Les toitures terrasses sont autorisées notamment dans le cadre d'un projet architectural de caractère, ou de la mise en œuvre des dispositions liées à l'application du Grenelle de l'environnement et à condition, le cas échéant, qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture traditionnelle, sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment pour les toitures.

Bâtiment d'intérêt patrimonial

Les bâtiments d'intérêt patrimonial caractéristiques d'une typologie locale seront restaurés en préservant les caractéristiques de la construction d'origine :

- s'il y a lieu, les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse.
- toute la modénature existante (chainage d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareils soignés) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- les particularités des bâtiments agricoles liés à l'habitation, aux granges, étables ou remises seront conservées et entretenues (lambrequins, ferronneries...).

Toute restauration ou modification partielle sera réalisée en harmonie avec l'existant.

Clôtures

Secteur U1

- En bordure de l'avenue Victor Capoul, lorsqu'une construction n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative latérale, la continuité du bâti à l'alignement de la voie devra être réalisée jusqu'à la dite limite par :
 - un mur plein,
 - ou un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou de tout système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En bordure des autres voies ou emprises publiques, lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures doivent être constituées par :
 - un mur plein,

- ou un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté d'une grille ou de tout système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
- ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative, lorsqu'elles sont réalisées, les clôtures doivent être constituées par :
 - une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Secteur U2 et sous-secteur U2a

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure de voie ou d'emprise publique, par :
 - un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
 - ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative, par :
 - une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Dans la zone inondable définie au plan de zonage

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par un grillage à grosses mailles avec un soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales en mélange.

Dépôts et stockages extérieurs

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils seront réalisés dans des

bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

Collecte des déchets urbains

Les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains seront représentés sur le plan de masse de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet architectural et paysager de l'opération.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

En outre, sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Enfin, dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé des places de stationnement dans les conditions suivantes :

Construction à usage « d'habitat »

Secteur U1

- aucune place de stationnement pour les logements dont la SHON ou la surface de plancher est inférieure à 40 m²,
- une place de stationnement pour les logements dont la SHON ou la surface de plancher est comprise entre 40 et 80 m²,
- deux places de stationnement pour les logements dont la SHON ou la surface de plancher est supérieure à 80 m².

Secteur U2

- 2 places de stationnement pour les logements dont la SHON ou la surface de plancher est inférieure à 80 m²,
- auxquelles s'ajoute une place de stationnement par tranche de 40 m² de

SHON supplémentaire ou de surface de plancher supplémentaire arrondis au niveau supérieur¹.

- pour les opérations d'aménagement ou la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, lorsqu'ils comportent plus de 10 logements ou 10 lots : en plus des places créées conformément aux dispositions précédentes, il est exigé 1 place de stationnement, directement annexée à la voirie de l'opération, par tranche de 200 m² de SHON ou de surface de plancher ou de 3 lots, en prenant la situation la plus contraignante, et en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, sans application des alinéas ci-dessus.

Autres constructions

- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par 40 m² de SHON ou de surface de plancher arrondi au niveau supérieur.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON ou de surface de plancher de salle de restaurant arrondi au niveau supérieur auquel s'ajoute 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits arrondi au niveau supérieur.

Stationnement des 2 roues

- la création d'au moins 2 m² de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m² de SHON ou de surface de plancher arrondi au niveau supérieur pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.

Ces aires de stationnement intégreront la mise en œuvre de dispositifs permettant d'accrocher les 2 roues par des systèmes d'anti-vol.

¹ Un logement de 80 à 120 m² de SHON ou de surface de plancher = 2+1 places de stationnement, un logement de 121 à 160 m² de SHON ou de surface de plancher = 2+2 places de stationnement,...

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la réalisation des places de stationnement est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Autres plantations existantes

- Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.
- Les boisements, identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'application du code de l'urbanisme, seront, autant que faite se peut, conservés et confortés.

Le cas échéant, toute intervention sur ces éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

- Les autres boisements existants (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) seront maintenus ou remplacés, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné.

Ils comporteront : au moins :

- Dans le cas général, au moins un arbre de haute tige pour 300 m² de

terrain libre de construction.

- Dans le sous-secteur U2a, au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre de construction.
- Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou à permis de construire valant division ou les opérations relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées,...) et générant au moins 10 lots ou logements, une superficie équivalente à au moins 10% de la surface de l'unité foncière aménagée sera affectée à la création d'espace(s) commun(s) traité(s) en espace public (hors voirie et espace réservé aux stationnements). Ceux-ci ne devront pas être des délaissés, mais contribuer à un aménagement qualitatif de l'opération.

Ces espaces seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

- Pour les constructions à usage d'activité, des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

En complément, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec les parcelles mitoyennes à vocation d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'aménagement des espaces libres tel que décrit ci-dessus est apprécié au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Construction à usage « d'habitat »

Secteur U1

- le COS n'est pas réglementé

Secteur U2

- le COS est fixé à 0,30 pour les parcelles raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- le COS est fixé à 0,15 pour les parcelles qui ne sont pas raccordées à l'assainissement collectif.
- le COS n'est pas réglementé dans le cas des terrains de moins de 600 m² qui supportent déjà une construction destinée à l'habitat à la date d'approbation du présent règlement.

Construction à usage « d'activités »

Secteur U1 et U2 : Le COS est fixé à 0,60.

Il est précisé :

- pour le secteur U2, qu'en application de l'article L123-1-11 du code de l'Urbanisme "si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés".
- qu'en application du code de l'urbanisme favorisant la diversité de l'habitat, « le Conseil Municipal peut, par délibération motivée et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD, majorer la valeur du COS de 50% sur certains secteurs qu'il détermine pour soutenir la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation».
- qu'en application du code de l'urbanisme, « le Conseil Municipal peut, par simple délibération, majorer la valeur du COS de 30% sur l'ensemble du territoire pour soutenir la réalisation de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable ».

ZONE UX

ARTICLE UX-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les activités générant des nuisances pour le voisinage,
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UX-2,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Dans la zone UX, correspondant à la parcelle AA01-14 telle que cadastrée à la date d'approbation du présent règlement, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UX-2.

ARTICLE UX-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'adaptation, la réfection, l'extension, les annexes, et le changement de destination à usage d'activités des constructions d'habitat existantes à l'approbation du présent règlement.
- L'extension des activités à la condition qu'elle ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux lieux avoisinants.

Dans la zone UX correspondant à la parcelle AA01-14 telle que cadastrée à la date du présent règlement

- Les dépôts de matériaux nécessaires à l'entretien du réseau de voirie départementale.

ARTICLE UX-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

L'accès de la zone UX à partir de la RD572 sera aménagé afin de préserver la sécurité des usagers.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 3,5 mètres.

Les voies créées doivent autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux : voirie, liaisons « douces (piétons, cycles), adduction d'eau potable, réseau incendie, et le cas échéant assainissement.

Les éventuelles voies en impasse autorisées, comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour. Lorsque le tissu urbain environnant le permet, ces voies seront impérativement raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et cyclable.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

ARTICLE UX-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux

prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou s'il est prévu dans un délai compatible avec la réalisation de l'opération.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et prendre en compte les caractéristiques hydrogéologiques, la superficie et la configuration du terrain. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Effluents résiduaires

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

Tout rejet d'effluents industriels ou issus d'activités commerciales dans ce réseau est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées ; ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa concernant les « eaux usées ». Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur

les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

Réseaux divers : électricité, téléphone,...

- L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de la construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés en façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture du bâtiment.

Collecte des déchets

Toute opération devra intégrer les aménagements fermés qui sont nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, correctement dimensionnés et directement accessibles depuis la voie.

Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse ou sur le plan de composition d'ensemble de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

ARTICLE UX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

L'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif n'est pas nécessaire en cas :

- d'extension, d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sans création de logement.
- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- de réalisation d'annexes.

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

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

- 20 m de l'alignement de la RD 572,
- 15 m de l'alignement de la RD 121,
- 3 m de l'alignement des autres emprises publiques et des autres voies existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises :

- Pour les locaux destinés à recevoir les containers des ordures ménagères et ceux du tri sélectif qui pourront être implantés en limite de l'alignement des emprises publiques et voies existantes ou projetées à la condition que la hauteur des murs ne dépasse pas 2 mètres au niveau supérieur de la sablière.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE UX-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction nouvelle devra être édifiée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la

moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante avec un recul à l'alignement au moins égale à celui du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- les annexes qui pourront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE UX-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 m.

Des hauteurs différentes seront admises :

- en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments

techniques spécifiques : cheminées, antennes,...

ARTICLE UX-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
 - Etre réalisés avec une implantation :
 - en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes),
 - à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance).
 - Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
 - Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- l'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable

permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,

- la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

Aspects des bâtiments

L'aspect des bâtiments dépend des matériaux (nature, texture, calepinage...), de leurs combinaisons et des surfaces qu'ils occupent sur les façades. L'ensemble des choix effectués par le maître d'ouvrage constitue le vocabulaire architectural.

Celui-ci pourra être formé de :

- un vocabulaire architectural unique (par exemple enveloppe métallique),
- deux vocabulaires architecturaux. Dans ce dernier cas on ménagera toujours entre les deux un rapport majoritaire/minoritaire qui ne pourra être inférieur à 70/30 ou approchant.

Soit, un vocabulaire prépondérant en étendue ou structurant, et un vocabulaire complémentaire, d'étendue ou de surface plus réduite. Les ouvertures ne rentrent pas dans cette appréciation.

Les ouvrages seront de finition parfaite et de grande durabilité d'aspect et d'entretien.

Façades

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites. Il sera privilégié l'application, lissée à la truelle ou talochée, des enduits.

Les bardages métalliques (teintes mates), bois ou béton brut sont autorisés.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas de réalisation de toitures à pentes, celles-ci seront masquées à la vue depuis le sol par un acrotère.

Les parements extérieurs acier sont autorisés si leur couleur permet une bonne intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement : les teintes mates seront privilégiées.

Clôtures

L'ensemble des clôtures ne pourra excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

En bordure des voies :

- par une haie d'essences locales en mélange, plantée entre 30 à 50 cm en retrait de la limite de la parcelle ou du lot. Cette haie sera, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, implanté de 0,80 à 1 mètre en retrait de la limite de la parcelle ou du lot.

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité (par exemple, le régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement). Ces clôtures seront toutefois obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essences locales en mélange implantée du côté extérieur du lot selon le retrait prescrit ci-dessus.

Lorsqu'ils sont réalisés, les portails seront implantés de 0,80 à 1 mètre en retrait de la limite de la parcelle.

En limites séparatives :

- par un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.
- ou par une haie d'essences locales en mélange, plantée à 80 cm en retrait de la limite séparative.

Bande de recul

La bande de recul des bâtiments d'activités par rapport aux voies publiques ou privées sera traitée en jardin engazonné et planté.

En cas de besoin, une voie ou une aire de stationnement ou une aire d'exposition pourront être aménagées dans la partie de la bande de recul la plus proche des bâtiments : cet aménagement ne pourra représenter que 50 % de la superficie totale de la bande de recul.

Dépôts et stockages extérieurs

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

Divers

- La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin à l'architecture et à l'aménagement paysager.
- Les climatiseurs seront totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades, et être protégés par une grille de même couleur que la façade.
- Les publicités seront intégrées aux bâtiments à raison d'une enseigne par façade indiquant uniquement la raison sociale de l'entreprise.
- Les locaux destinés à recevoir les containers des ordures ménagères et ceux du tri sélectif seront équipés d'une porte extérieure, côté voirie, et accessible depuis le lot par le personnel d'entretien des entreprises.

Ces locaux seront clos, couverts et maçonnés. Les murs seront traités en harmonie avec le reste de la clôture et crépis ou enduits en matériaux de couleurs locales.

ARTICLE UX-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain: ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

En outre, sur chaque unité foncière réservée à l'accueil d'activité, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Enfin, dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé des places de stationnement dans les conditions suivantes :

Constructions à usage d'activités

- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par 40 m² de SHON ou de surface de plancher arrondi au niveau supérieur.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON ou de surface de plancher de salle de restaurant arrondi au niveau supérieur auquel s'ajoute 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits arrondi au niveau supérieur.

Stationnement des 2 roues

- la création d'au moins 2 m² de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m² de SHON ou de surface de plancher arrondi au niveau supérieur pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.

Ces aires de stationnement intégreront la mise en œuvre de dispositifs permettant d'accrocher les 2 roues par des systèmes d'anti-vol.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la réalisation des places de stationnement est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE UX-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les boisements existants (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) seront maintenus ou remplacés, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services seront aménagées en jardin planté et engazonné. Elles représenteront au moins 10% de la surface de chaque lot.

Ces espaces extérieurs seront régulièrement entretenus. Ils comporteront au moins 1 arbre de haut jet pour 300 m² de terrain.

Ces espaces seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), éclairage public économe...

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 emplacements de stationnement. Ces arbres seront répartis uniformément sur l'aire de stationnement.
- Des plantations seront réalisées autour des transformateurs dans un souci d'intégration paysagère de ces bâtiments.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'aménagement des espaces libres tel que décrit ci-dessus est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE UX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Construction à usage « d'habitat »

Le COS est fixé à 0,15 pour les parcelles qui ne sont pas raccordées à l'assainissement collectif.

Construction à usage « d'activités »

Le COS est fixé à 0,60.

ZONE AU

*C - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER*

ZONE AU

ARTICLE AU-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les activités générant des nuisances pour le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE AU-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les orientations d'aménagement de principe déterminées par le PLU.
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant 1 ha, 10 lots ou logements ou le solde de la zone.
- En cas d'opération d'aménagement de plus de 10 logements ou 10 lots, au moins 20% des logements ou des lots réalisés seront affectés à la production de logements locatifs bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat.

ARTICLE AU-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Général, les accès directs des terrains à usage d'habitation sur le réseau départemental ne seront

autorisés hors agglomération au sens du Code de la Voirie Routière qu'à partir de carrefours aménagés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Les accès directs individuels à la RD 531, à la RD 572, au chemin de l'Aouilleron, à la route de Mérenvielle et au chemin de la Rose sont interdits conformément aux orientations d'aménagement de principe déterminées par le PLU.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 3,5 mètres.

Les voies créées seront compatibles avec les schémas d'aménagement de principe joints aux «Orientations d'aménagement » du PLU.

Elles doivent autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux et lorsqu'il y a des orientations d'aménagement respecter celles-ci : voirie, liaisons « douces (piétons, cycles), réseaux d'adduction d'eau potable, incendie et, le cas échéant, d'assainissement.

Les éventuelles voies en impasse autorisées, comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour. Lorsque le tissu urbain environnant le permet, ces voies seront impérativement raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et cyclable.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou à permis de construire valant division ou les opérations relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées,...) et générant plus de 5 lots ou logements

devront réserver la possibilité d'un maillage de voirie avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou s'il est prévu dans un délai compatible avec la réalisation de l'opération.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

Toute opération d'urbanisation situées dans les zones AU fera l'objet d'une Etude de gestion des eaux pluviales en vue de créer des bassins d'orage correctement

dimensionnés.

Réseaux divers : électricité, téléphone,...

- L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou à permis de construire valant division ou les opérations relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées,...) et générant plus de 5 lots ou logements, et générant plus de 5 lots ou 5 logements et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Collecte des déchets

Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou à permis de construire valant division ou les opérations relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées,...) et générant plus de 5 lots ou logements, toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les aménagements fermés qui sont nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, correctement dimensionnés et directement accessibles depuis la voie.

Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse ou sur le plan de composition d'ensemble de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toute construction ou installation doit être implantée :

- à au moins 10 m de l'alignement de la RD 531 et de la RD 572,

- à au moins 6 m de l'alignement du chemin de l'Aouilleron,
- à l'alignement de la contre-allée telle qu'elle est prévue par l'orientation d'aménagement de principe déterminée par le PLU pour la zone AU de l'Aouilleron.
- à l'intérieur d'une bande de terrain d'une largeur maximale de 20 mètres comptés à partir de la limite les autres emprises publiques et autres voies existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises ou imposées :

- lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions des terrains mitoyens.
- Dans le cas des annexes de moins de 20 m² de SHOB ou de surface de plancher et des piscines qui pourront être implantées à au moins 3 m de l'alignement des emprises publiques ou des voies existantes ou projetées.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction ou installation doit être édifiée :

- sur une limite séparative à condition :
 - de s'inscrire dans la surface verticale définie sur cette limite séparative par une construction voisine existante ou projetée,
 - ou que la construction ne dépasse pas une hauteur maximale, telle que définie en annexe du présent règlement, de 3 mètres sur la dite limite.
- lorsqu'elle n'est pas édifiée sur la seconde limite séparative, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimale de la dite limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec

un minimum de 3 mètres.

- à au moins de 5 mètres des berges des fossés et cours d'eau.

Des implantations différentes seront admises pour :

- les annexes qui pourront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Construction à usage « d'habitat »

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

Construction à usage « d'activité » ou à double usage « d'habitat et d'activité »

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

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne pourra excéder 6,50 mètres.

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
 - Etre réalisés avec une implantation :
 - en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes),
 - à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance).
 - Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
 - Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou

sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- La mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

Façades

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages,...), tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduits.

Il sera privilégié l'application à la truelle ou talochée fin, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable si possible d'origine locale.

Toitures

- Les toitures réalisées en tuiles auront une pente maximum de 35 %.
La couverture sera réalisée en tuiles d'aspect et de qualité similaires à la tuile canal traditionnelle (tuiles à emboîtement et grandes ondes présentant un aspect identique). Un débord de toiture est obligatoire sur toutes les façades à l'exception des façades situées contre une limite séparative ou en cas de réalisation de corniches.
- Les toitures terrasses sont autorisées notamment dans le cadre d'un projet architectural de caractère, ou de la mise en œuvre des dispositions liées à l'application du Grenelle de l'environnement et à condition, le cas échéant, qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture traditionnelle, sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment pour les toitures.

Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

- En bordure de voie ou d'emprise publique, par :

- un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,60 mètre surmonté ou non de grille ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, et doublé ou non d'une haie d'essences locales en mélange.
- ou une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,60 mètre.

- En limite séparative, par :
 - une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

Ces clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Bande de recul

La bande de recul des bâtiments d'activités par rapport aux voies publiques ou privées sera traitée en jardin engazonné et planté.

En cas de besoin, une voie ou une aire de stationnement ou d'exposition pourront être aménagées dans la partie de la bande de recul la plus proche des bâtiments : cet aménagement ne pourra représenter que 50 % de la superficie totale de la bande de recul.

Dépôts et stockage extérieur

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures sont interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

En outre, sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Enfin, dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait

perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé des places de stationnement dans les conditions suivantes :

Construction à usage « d'habitat »

- au moins 2 places de stationnement pour les logements dont la SHON ou la surface de plancher est inférieure à 80 m²,
- auxquelles s'ajoute une place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON supplémentaire ou de surface de plancher supplémentaire arrondis au niveau supérieur².
- pour les opérations d'aménagement ou la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, lorsqu'ils comportent plus de 10 logements ou 10 lots : en plus des places créées conformément aux dispositions précédentes, il est exigé 1 place de stationnement, directement annexée à la voirie de l'opération, par tranche de 200 m² de SHON ou de surface de plancher ou de 3 lots, en prenant la situation la plus contraignante, et en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'état, sans application des alinéas ci-dessus.

Autres constructions

- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par 40 m² de SHON ou de surface de plancher arrondi au niveau supérieur.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON ou de surface de plancher de salle de restaurant arrondi au niveau supérieur et 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits

² Un logement de 80 à 120 m² de SHON ou de surface de plancher = 2+1 places de stationnement, un logement de 120 à 160 m² de SHON ou de surface de plancher = 2+2 places de stationnement,...

arrondi au niveau supérieur.

Stationnement des 2 roues

La création d'au moins 2 m² de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m² de SHON ou de surface de plancher arrondi au niveau supérieur pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.

Ces aires de stationnement intégreront la mise en œuvre de dispositifs permettant d'accrocher les 2 roues par des systèmes d'anti-vol.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la réalisation des places de stationnement est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les boisements existants (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) seront maintenus ou remplacés, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné. Ils comporteront au moins un arbre de haute tige pour 300 m² de terrain libre de construction.
- Les opérations d'ensemble ou soumises à permis d'aménager ou à permis de construire valant division ou les opérations relevant du régime déclaratif (lotissements, opérations groupées,...) et générant au moins 10 lots ou logements, une superficie équivalente à au moins 10% de la surface de l'unité foncière aménagée sera affectée à la création d'espace(s) commun(s) traité(s)

en espace public (hors voirie et espace réservé aux stationnements). Ceux-ci ne devront pas être des délaissés, mais contribuer à un aménagement qualitatif de l'opération.

Les espaces créés seront compatibles avec les éventuelles dispositions des Orientations d'aménagement prises dans ce domaine.

Ils devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

- Pour les constructions à usage d'activité, des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre d'un arbre pour 4 places de stationnement.

En complément, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec les parcelles mitoyennes à vocation d'habitat. Cette haie mêlera des essences locales, sur plusieurs étages (arbres de haut jet, cépées, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace et de qualité paysagère.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'aménagement des espaces libres tel que décrit ci-dessus est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Construction à usage « d'habitat »

Le COS est fixé à 0,50.

Construction à usage « d'activités »

Le COS est fixé à 0,60.

Il est précisé :

- qu'en application du code de l'urbanisme favorisant la diversité de l'habitat, « le Conseil Municipal peut, par délibération motivée et sous réserve de ne

pas porter atteinte à l'économie générale du PADD, majorer la valeur du COS de 50% sur certains secteurs qu'il détermine pour soutenir la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation».

- qu'en application du code de l'urbanisme, « le Conseil Municipal peut, par simple délibération, majorer la valeur du COS de 30% sur l'ensemble du territoire pour soutenir la réalisation de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable ».

ZONE AUX

ARTICLE AUX-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les aires extérieures de stockage non couvertes, les dépôts de véhicules,
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE AUX-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec l'orientation d'aménagement de principe annexée au PLU.
- L'urbanisation de la zone à condition qu'elle se réalise à la suite ou de façon concomitante avec l'aménagement d'un accès sécurisé sur l'avenue de Toulouse ou sur la route de La Plaine selon le rythme et la localisation des opérations successives d'urbanisation de la zone.
- Les constructions et installations ne sont admises qu'à condition :
 - qu'elles ne contribuent pas à produire une image dévalorisante de la zone d'activités (par exemple : casse automobiles, centrales à béton, dépôts de matériaux, garage de caravanes,...).
 - qu'elles ne créent pas de nuisances par rapport aux lieux avoisinants.
 - qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant une superficie minimale de 1 ha ou le solde de la zone.

Dans la zone inondable telle que reportée sur le plan de zonage, ne sont admis que :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUX-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

Les accès directs individuels à l'avenue de Toulouse et à la route de La Plaine sont interdits conformément aux orientations d'aménagement de principe déterminées par le PLU.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 3,5 mètres.

Elles doivent autant que possible favoriser la mise en place de liaisons interquartiers et le maillage des réseaux et lorsqu'il y a des orientations d'aménagement respecter celles-ci : voirie, liaisons « douces (piétons, cycles), réseaux d'adduction d'eau potable, incendie et, le cas échéant, d'assainissement.

Les éventuelles voies en impasse autorisées, comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour. Lorsque le tissu urbain environnant le permet, ces voies seront impérativement raccordées au réseau général par un maillage piétonnier et

cyclable.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

ARTICLE AUX-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau local d'assainissement créé à cet effet.

Une station d'épuration sera implantée dans la zone afin de permettre la gestion des effluents. Le recours à des systèmes biologiques sera privilégié.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et prendre en compte les caractéristiques hydrogéologiques, la superficie et la configuration du terrain. La zone étant destinée à être raccordée au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Effluents résiduaires

Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

Tout rejet d'effluents industriels ou issus d'activités commerciales dans ce réseau est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux

vannes et usées ; ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa concernant les « eaux usées ». Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

Réseaux divers : électricité, téléphone,...

- L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et, dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou mis en façades.
- Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés dans la mesure du possible aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures).

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

Collecte des déchets

Toute occupation ou utilisation du sol devra intégrer les aménagements fermés qui sont nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, correctement dimensionnés et directement accessibles depuis la voie.

Ces aménagements seront représentés sur le plan de masse ou sur le plan de composition d'ensemble de la demande d'occupation du sol, et devront parfaitement s'intégrer au projet et au paysage.

ARTICLE AUX-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

- 100 mètres de l'axe de la voie express au sens du code de la voirie routière,
- 20 mètres de l'alignement de l'avenue de Toulouse,
- 10 mètres de l'alignement des autres emprises publiques et autres voies existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises :

- Pour les locaux destinés à recevoir les containers des ordures ménagères et ceux du tri sélectif qui pourront être implantés en limite de l'alignement des autres emprises publiques et autres voies existantes ou projetées à la condition que la hauteur des murs ne dépasse pas 2 mètres au niveau supérieur de la sablière.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE AUX-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa

hauteur, mesurée en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- à au moins 5 mètres des berges des fossés et à au moins 30 mètres des berges du ruisseau de Lartus.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE AUX-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance séparant deux bâtiments non contigus sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE AUX-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUX-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes,....

ARTICLE AUX-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages

naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- Etre réalisés avec une implantation :
 - en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes),
 - à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance).
- Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.

L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
- la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue depuis le sol par un acrotère.

Aspects des bâtiments

L'aspect des bâtiments dépend des matériaux (nature, texture, calepinage...), de leurs combinaisons et des surfaces qu'ils occupent sur les façades. L'ensemble des choix effectués par le maître d'ouvrage constitue le vocabulaire architectural.

Celui-ci pourra être formé de :

- un vocabulaire architectural unique (par exemple enveloppe métallique),
- deux vocabulaires architecturaux. Dans ce dernier cas on ménagera toujours entre les deux un rapport majoritaire/minoritaire qui ne pourra être inférieur à 70/30 ou approchant.

Soit, un vocabulaire prépondérant en étendue ou structurant, et un vocabulaire complémentaire, d'étendue ou de surface plus réduite. Les ouvertures ne rentrent pas dans cette appréciation.

Les ouvrages seront de finition parfaite et de grande durabilité d'aspect et d'entretien.

Façades

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites. Il sera privilégié l'application, lissée à la truelle ou talochée, des enduits.

Les bardages métalliques (teintes mates), bois ou béton brut sont autorisés.

Toiture

Les toitures terrasses sont autorisées.

En cas de réalisation de toitures à pentes, celles-ci seront masquées à la vue depuis le sol par un acrotère.

Les parements extérieurs acier sont autorisés si leur couleur permet une bonne intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement : les teintes mates seront privilégiées.

Clôtures

L'ensemble des clôtures ne pourra excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées :

En bordure des voies :

- par une haie d'essences locales en mélange, plantée entre 30 à 50 cm en

retrait de la limite de la parcelle ou du lot. Cette haie sera, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre, implanté de 0,80 à 1 mètre en retrait de la limite de la parcelle ou du lot.

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsque des prescriptions spéciales sont imposées conformément à la réglementation à laquelle est soumise l'activité (par exemple, le régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement). Ces clôtures seront toutefois obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essences locales en mélange implantée du côté extérieur du lot selon le retrait prescrit ci-dessus.

Lorsqu'ils sont réalisés, les portails seront implantés de 0,80 à 1 mètre en retrait de la limite de la parcelle.

En limites séparatives :

- par un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.
- Par une haie d'essences locales en mélange, plantée à 80 cm en retrait de la limite séparative.

A l'intérieur de la zone inondable définie au plan de zonage, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie composée d'arbustes en mélange plantée à 80 cm en retrait de la limite séparative.

Bande de recul

Pour les lots dont la surface est inférieure à 5000 m²

La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies, excepté l'entrée, sera traité en jardin engazonné et planté sur une largeur d'au moins 5 mètres, le long de la voirie.

Pour les lots dont la surface est supérieure à 5000 m²

La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies sera traité en jardin engazonné et planté sur au moins les $\frac{3}{4}$ de la longueur des limites du lot avec la voirie et le restant (ou complément) sur une largeur comprise entre 2 et 5 mètres, excepté l'entrée du lot.

Dépôts et stockages extérieurs

Les dépôts et stockages extérieurs de matériaux, équipements ou fournitures sont

interdits en vue directe depuis les voies publiques. Ils seront réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante, doublée ou non d'un grillage implanté à 80 centimètres en retrait de la haie.

Divers

- La mise en œuvre des divers boîtiers, coffrets, armoires utilisés pour le raccordement aux réseaux devra être intégrée avec soin à l'architecture et à l'aménagement paysager.
- Les climatiseurs seront totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades, et être protégés par une grille de même couleur que la façade.
- Les publicités seront intégrées aux bâtiments à raison d'une enseigne par façade indiquant uniquement la raison sociale de l'entreprise.
- Les locaux destinés à recevoir les containers des ordures ménagères et ceux du tri sélectif seront équipés d'une porte extérieure, côté voirie, et accessible depuis le lot par le personnel d'entretien des entreprises.

Ces locaux seront clos, couverts et maçonnés. Les murs seront traités en harmonie avec le reste de la clôture et crépis ou enduits en matériaux de couleurs locales.

ARTICLE AUX-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain: ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation et pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes en vigueur.

En outre, sur chaque unité foncière réservée à l'accueil d'activité, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

Enfin, dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé des places de stationnement dans les conditions suivantes :

Constructions à usage d'activités

- Bureaux : 1 place par 12 m² de ou de surface de plancher arrondi au niveau supérieur.
- Commerces et services courants : 1 place de stationnement par 40 m² de SHON ou de surface de plancher arrondi au niveau supérieur.
- Hôtels et restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de SHON ou de surface de plancher de salle de restaurant arrondi au niveau supérieur et 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Etablissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 2 lits arrondi au niveau supérieur.
- Salle de spectacle ou de réunion : 1 place de stationnements pour 5 places.

Stationnement des 2 roues

La création d'au moins 2 m² de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m² de SHON ou de surface de plancher arrondi au niveau supérieur pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.

Ces aires de stationnement intégreront la mise en œuvre de dispositifs permettant d'accrocher les 2 roues par des systèmes d'anti-vol.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la réalisation des places de stationnement est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE AUX-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Plantations existantes

- Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.
- Les boisements, identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'application du code de l'urbanisme,

seront, autant que faite se peut, conservés et confortés.

Le cas échéant, toute intervention sur ces éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

- Les autres boisements existants (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) seront maintenus ou remplacés, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services seront aménagées en jardin planté et engazonné. Elles représenteront au moins 10% de la surface de chaque lot.

Ces espaces extérieurs seront régulièrement entretenus. Ils comporteront au moins 1 arbre de haut jet pour 300 m² de terrain.

Ces espaces seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), éclairage public économe...

- Dans un souci d'intégration à l'environnement bâti, toutes les surfaces limitrophes ou situées en vis-à-vis de quartiers habités seront traitées en espaces verts et largement arborées.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 emplacements de stationnement. Ces arbres seront répartis uniformément sur l'aire de stationnement.
- Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 20 mètres en bordure de l'avenue de Toulouse et des voies de desserte de la zone.
- Des plantations seront réalisées autour des transformateurs dans un souci d'intégration paysagère de ces bâtiments.
- Une bande verte, d'au moins 5 mètres de large comptés à partir de la berge du ruisseau, sera aménagée le long du ruisseau de Lartus. Cette bande verte intégrera une haie pluristratifiée (arbres de haut jet, arbustes, buissonnants) d'essences locales en mélange marquant la limite avec la partie urbanisée de la zone d'activités.

Conformément à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'aménagement des espaces libres tel que décrit ci-dessus est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir.

ARTICLE AUX-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

ZONE AU0

ARTICLE AU0-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

- des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- de l'adaptation, la réfection des constructions existantes à l'approbation du présent règlement.
- des affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée.
- des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article AU0-2 ci-dessous.

ARTICLE AU0-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension et les annexes des constructions existantes à la condition que le cumul des extensions depuis l'approbation du PLU et des annexes ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol.

ARTICLE AU0-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE AU0-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AU0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

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

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

- 5 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- l'extension ou la surélévation d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de l'axe des voies ou de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE AU0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur, mesurée en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- l'extension ou la surélévation d'une construction existante avec un recul au moins égale à celui du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE AU0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,50 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises :

- en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AU0-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

ARTICLE AU0-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

ZONE AUX0

ARTICLE AUX0-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

- des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- de l'adaptation, la réfection, l'extension et les annexes des constructions existantes à l'approbation du présent règlement.
- des affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée.

ARTICLE AUX0-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SANS OBJET

ARTICLE AUX0-3 : DESSERTE : ACCÈS ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE AUX0-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

SANS OBJET

ARTICLE AUX0-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

ARTICLE AUX0-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

- 5 mètres de l'alignement des voies communales ou chemins ruraux,
- 3 mètres de l'alignement des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- l'extension ou la surélévation d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de l'axe des voies ou de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE AUX0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur, mesurée en tout point de la façade du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- à au moins 20 mètres des berges des fossés et cours d'eau.

Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- l'extension ou la surélévation d'une construction existante avec un recul au moins égale à celui du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE AUX0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AUX0-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises :

- en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du

présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes,...

ARTICLE AUX0-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AUX0-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

ARTICLE AUX0-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX0- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

ZONE A

*D - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES
A PROTEGER*

ZONE A

ARTICLE A-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception :

- Des occupations des sols et des installations :
 - nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions supplémentaires mentionnées à l'article A-2 ci-dessous,
 - techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Des affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Dans la zone inondable, des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A-2 ci-dessous.

ARTICLE A-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En dehors de la zone inondable, telle que reportée sur le plan de zonage, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ne sont admises que sous les réserves suivantes :

- Les constructions ou installations nouvelles à condition d'être situées à au moins 100 mètres des autres zones et secteurs d'urbanisation ou d'habitat à l'exclusion des secteurs N2.
- L'extension et les annexes des constructions à condition de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants et de s'intégrer harmonieusement à leur environnement.
- Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, ainsi que les installations classées doivent être implantées dans un rayon de 50 m autour

des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer.

Dans la zone inondable telle que reportée sur le plan de zonage, ne sont admis que :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-3 : DESSERTES : ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Général, les accès directs des terrains à usage d'habitation sur le réseau départemental ne seront autorisés hors agglomération au sens du Code de la Voirie Routière qu'à partir de carrefours aménagés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

L'accès direct à l'avenue de Toulouse et à la voie express est interdit.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE A-4 : DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou s'il est prévu dans un délai compatible avec la réalisation de l'opération.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et prendre en compte les caractéristiques hydrogéologiques, la superficie et la configuration du terrain. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

- Non réglementé

Terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif

- les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

L'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif n'est pas nécessaire en cas :

- de réalisation d'annexes.

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

Toute construction doit être implantée à au moins:

- 100 mètres de l'axe des voies express pour les constructions à usage d'habitat,
- 75 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation pour les constructions à usage d'habitat,
- 35 mètres de l'axe des voies express et de l'axe des voies classées à grande circulation pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- 50 mètres de l'alignement des axes paysagers (autres que la voie express) identifiés sur le plan de zonage au titre des éléments paysagers à protéger,
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des voies communales ou chemins ruraux,
- 3 mètres de l'alignement des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'une façade de bâtiment doit être édifié :

- à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. ($D = H/2$ avec $D \geq 5$ m).
- à au moins de 10 mètres des berges des fossés et cours d'eau.
- à au moins 40 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions d'habitation ne pourra excéder 6,50 mètres.
- La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 10 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises :

- pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes, silos,...

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
 - Etre réalisés avec une implantation :
 - en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes),
 - à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance).
 - Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
 - Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- l'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
 - la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

Façades et toitures

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Sont à proscrire toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...), tout pastiche d'une architecture étrangère

à la région.

- La pente des toitures n'excèdera pas :
 - 35% pour les constructions à usage d'habitat
 - 45% pour les constructions qui n'ont pas un usage d'habitat.

Les toitures devront être réalisées avec un matériau d'une couleur aussi voisine que possible de celle des tuiles du pays excepté en cas de recours à des matériaux remplissant des critères de performance énergétique ou à des équipements de production d'énergie renouvelable.

Pour les constructions qui n'ont pas un usage d'habitat, la pente des toitures pourra être masquée par un acrotère.

- Les toitures terrasses sont autorisées notamment dans le cadre d'un projet architectural de caractère, ou de la mise en œuvre des dispositions liées à l'application du Grenelle de l'environnement et à condition, le cas échéant, qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture traditionnelle sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment pour les toitures.

Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par une haie d'essences locales en mélange doublée ou non par un grillage ou par tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

A l'intérieur de la zone inondable définie au plan de zonage, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles avec un soubassement d'un bloc de 20 cm noyé dans le terrain naturel. Elles pourront être doublées d'une haie composée d'arbustes en mélange.

Dépôts et stockages extérieur

Les dépôts et stockages extérieur de matériau, équipement ou fourniture sont interdits en vue directe depuis les voies publiques et les constructions voisines à usage d'habitat. Ils devront être réalisés dans des bâtiments clos ou être masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cèpée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

Traitement des abords

Les bâtiments d'exploitation et les annexes nécessaires à l'activité agricole ainsi

que de leurs abords immédiats devront être intégrés dans le paysage.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain: ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

En outre, sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Enfin, dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Autres plantations existantes

- Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.
- Les boisements, identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'application du code de l'urbanisme, seront, autant que faite se peut, conservés et confortés.

Le cas échéant, toute intervention sur ces éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

- Les autres boisements existants (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) seront maintenus ou remplacés, en cas de détérioration pour

des raisons techniques justifiées, sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

Espaces libres et plantations

Tout bâtiment agricole visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitat environnants devra être végétalisé : une haie pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet) d'essences locales en mélange sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue.

ARTICLE A- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A-3 à A-13.

ZONE N

*E - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES
OU FORESTIERES A PROTEGER*

ZONE N

ARTICLE N-1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception, et sous réserve le cas échéant de la prise en compte du risque d'inondation :

- Des occupations et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Des affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Des constructions et installations listées à l'article N-2 ci-dessous.

ARTICLE N-2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En dehors de la zone inondable

Zone N (hors secteurs Np, N1, N2 et N3)

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière.
- Dans le cas des bois des Aramous, classés en ZNIEFF, ces espaces peuvent faire l'objet d'une ouverture au public, à condition qu'elle soit orientée vers la pédagogie de l'environnement et la découverte de la nature, et que la fréquentation ne menace pas leur identité.

Secteur Np

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière.
- Les constructions et installations légères à usage d'accueil du public dans un contexte de loisir ou de découverte de la nature et de pédagogie de l'environnement, à condition que la fréquentation ne menace pas son identité et que toutes les mesures soient prises pour éviter ou réduire l'impact des

aménagements sur les milieux et les espèces.

Secteurs N1 et N2

- L'adaptation, la réfection, l'aménagement et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sous réserve que la SHON ou surface de plancher additionnelle cumulée n'excède pas 80 m².
- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants et, le cas échéant, aux activités agricoles existantes.

Secteur N1, parcelle B01-756 telle que cadastrée à la date d'approbation du présent règlement :

- L'intégration des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des équipements ou services publics ou d'intérêt collectif fera l'objet de soins particuliers.

Secteur N2

- Les constructions et installations nécessaires ou utiles aux activités agricoles ou au « tourisme vert » sous réserve qu'elles s'insèrent de manière harmonieuse dans leur environnement (par exemple, camping à la ferme, gîtes, fermes auberges,...).
- Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes nécessaires ou utiles aux activités agricoles sous réserve qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation existants ou à créer.

ARTICLE N-3 : DESSERTES : ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et

de la protection civile.

Conformément au règlement de voirie adopté par le Conseil Général, les accès directs des terrains à usage d'habitation sur le réseau départemental ne seront autorisés hors agglomération au sens du Code de la Voirie Routière qu'à partir de carrefours aménagés.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Lorsqu'un fossé longe une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

L'accès direct à la voie express est interdit.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Principe général

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe ou s'il est prévu dans un délai compatible avec la réalisation de l'opération.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur et prendre en compte les caractéristiques hydrogéologiques, la superficie et la configuration du terrain. Dans les secteurs destinés à être raccordés au réseau public, ces dispositifs doivent être conçus de manière à être mis hors circuit et directement raccordés au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués de la propriété, adaptés à l'opération et au terrain (infiltration, stockage des eaux).

ARTICLE N- 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

- Non réglementé

Terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif

- Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

L'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif n'est pas nécessaire en cas :

- d'extension, d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement,

- de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- de restauration d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- de réalisation d'annexes.

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

Tout point d'une façade de bâtiment doit être édifié à au moins:

- 100 mètres de l'axe des voies express pour les constructions à usage d'habitat,
- 75 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation pour les constructions à usage d'habitat,
- 35 mètres de l'axe des voies express ou déviation d'agglomération au sens du code de la voirie routière ou de l'axe des voies classées à grande circulation pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des voies communales ou chemins ruraux,
- 3 mètres de l'alignement des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées.

Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique ;
- l'adaptation, la réfection, la surélévation, l'extension, ou le changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment existant ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'il n'y ait pas création de nouveau logement,
- aux annexes des constructions existantes, lorsqu'elles sont admises dans le zone concernée.

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'une façade de bâtiment doit être édifié :

- sur une limite séparative,
- ou à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, mesurée en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3m$).
- à au moins 10 mètres des berges des fossés et cours d'eau.

Des implantations différentes seront admises pour permettre :

- l'adaptation, la réfection, la surélévation, l'extension, ou le changement de destination d'une construction existante avec un recul à l'alignement au moins égale à celui du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié
- l'implantation des constructions à l'alignement des liaisons douces.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat ne pourra excéder

6,50 mètres.

- La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 10 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises :

- en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- pour permettre la mise en place d'annexes fonctionnelles ou d'éléments techniques spécifiques : cheminées, antennes, silos,...

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, sont autorisées :

- l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques à la condition d'être réalisés en toiture ou en façade.

Pour une bonne intégration au bâtiment, ces systèmes doivent :

- Etre intégrés au plan de la toiture (toiture à pans) ou être intégrés ou surimposés à la façade en recherchant une cohérence de composition avec les autres éléments du bâtiment et en veillant, le cas échéant, au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes.
- Etre réalisés avec une implantation :
 - en prolongement ou en partie basse de la toiture,
 - en bandeau en créant une ligne verticale ou horizontale sur toute la longueur d'une arête de façade ou de toiture (pour les surfaces importantes),

- à l'alignement des ouvertures du bâtiment (pour les surfaces de moindre importance).

- Etre réalisés sur châssis pour les toitures terrasses à condition qu'ils soient masqués à la vue par un acrotère,
 - Etre réalisés en dissimulant les détails constructifs pouvant nuire à la qualité visuelle du bâtiment.
- l'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.
 - l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher une cohérence de composition avec les autres éléments de la construction,
 - la mise en place de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales à la condition qu'elles soient masquées à la vue par un acrotère.

Façades et toitures

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

Sont à proscrire :

- toute imitation de matériaux (fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux colombages...)
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

La pente des toitures n'excèdera pas :

- 35% pour les constructions à usage d'habitat
- 45% pour les constructions qui n'ont pas un usage d'habitat.

Les toitures devront être réalisées avec un matériau d'une couleur aussi voisine que possible de celle des tuiles du pays excepté en cas de recours à des matériaux remplissant des critères de performance énergétique ou à des équipements de production d'énergie renouvelable.

Pour les constructions qui n'ont pas un usage d'habitat, la pente des toitures pourra être masquée par un acrotère.

Les toitures terrasses sont autorisées notamment dans le cadre d'un projet

architectural de caractère, ou de la mise en œuvre des dispositions liées à l'application du Grenelle de l'environnement et à condition, le cas échéant, qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture traditionnelle.

Bâtiments d'intérêt patrimonial

Les bâtiments anciens ou d'intérêt patrimonial caractéristiques d'une typologie locale seront restaurés à l'identique de la construction d'origine :

- s'il y a lieu, les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront restaurées à l'aide de briques foraines pleine masse.
- toute la modénature existante (chainage d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareils soignés) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- les particularités des bâtiments liés à l'habitation, aux granges, étables ou remises seront conservées et entretenues (lambrequins, ferronneries...).

Toute restauration ou modification partielle sera réalisée en harmonie avec l'existant.

Clôtures

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être constituées par une haie pluristratifiée d'essences locales en mélange doublée ou non doublée ou non par un grillage ou par tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

Dépôts et stockages extérieurs

Les dépôts et stockages extérieurs de matériau, équipement ou fourniture sont interdits en vue directe depuis les voies publiques et les constructions voisines à usage d'habitat. Ils devront être réalisés dans des bâtiments clos ou masqués par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

Traitement des abords

Les bâtiments d'exploitation et les annexes nécessaires à l'activité agricole ainsi que leurs abords immédiats devront être intégrés dans le paysage.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et

installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain: ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. -

En outre, sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

Enfin, dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé des places de stationnement dans les conditions suivantes :

Construction à usage « d'habitat »

2 places de stationnement quelque soit la SHON ou la surface de plancher créée.

Autres constructions

Non réglementé

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Autres plantations existantes

- Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.
- Les boisements, identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'application du code de l'urbanisme, seront, autant que faite se peut, conservés et confortés.

Le cas échéant, toute intervention sur ces éléments identifiés est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie.

La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement du

boisement, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

- Les autres boisements existants (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets...) seront maintenus ou remplacés, en cas de détérioration pour des raisons techniques justifiées, sur la même unité foncière par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.
- Concernant la prairie naturelle de fauche identifiée au lieu-dit « A Nause Haute », l'objectif du classement au titre de l'article L123-1-7° est d'interdire tout type de travail qui pourrait porter atteinte à cet écosystème remarquable : sont notamment interdits les opérations de drainage, les affouillements et exhaussements des sols, le comblement des fossés, la mise en culture,...

En complément, le maintien de l'exploitation extensive de cette prairie est souhaité sites : fauche après la fructification des espèces botanique identifiées en général fin juin, absence de fertilisation organique ou chimique, d'amendement, ou d'utilisation de produit phytosanitaire.

Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Tout bâtiment agricole visible depuis les principaux axes passants ou les secteurs d'habitat environnants devra être végétalisé : une haie champêtre pluristratifiée (arbuste, cépée, arbre de haut jet) sera plantée en parallèle à une ou deux des façades les plus en vue.

ARTICLE N- 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N-3 à N-13.

D - ANNEXES

QUELQUES DEFINITIONS

ANNEXE

Une annexe est une construction, qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et qui est implantée à l'écart de celle-ci. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité.

A ce titre sont notamment considérés comme des annexes : un garage, un abri de jardin, un abri à vélos, les remises, les locaux techniques, les dépendances diverses, les piscines....

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée (SHON).

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée par la projection au sol, au nu des murs, de la construction principale et des annexes de plus de 20 m² de Surface Hors Œuvre Brut (SHOB).

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain prise pour référence.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière.

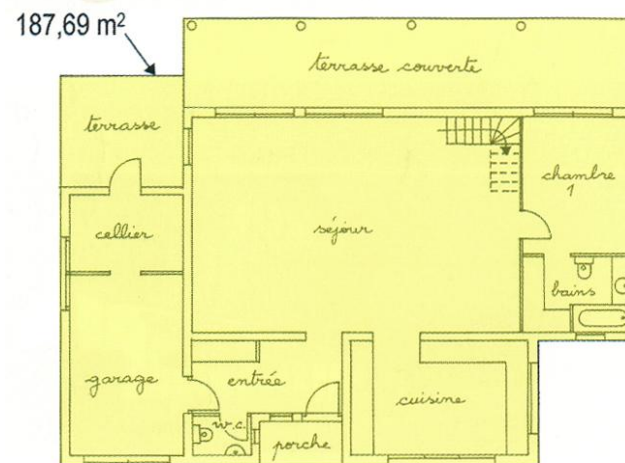
SHOB – SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE

La surface hors œuvre brute (SHOB) des constructions est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures-terrasses, des balcons ou loggias et des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, y

compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

- Sont compris les combles et sous-sols, aménageables ou non, les balcons, les loggias et toitures-terrasses.
- Ne sont pas compris les éléments ne constituant pas de surface de plancher, comme les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée, les saillies à caractère décoratif, les vides (trémies d'ascenseur ou d'escalier, rampes d'accès).

SHOB = 187,69 m²



SHON – SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

La SHON se calcule en soustrayant à la surface hors œuvre brut (SHOB) les surfaces suivantes :

- surfaces des combles et des sous-sols dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m ;
- surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez de chaussée,
- surfaces affectées à l'usage de locaux techniques situés en sous-sol et en combles ;
- surfaces affectées à l'usage de cave en sous-sol dès lors qu'il n'y a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que celles destinées à l'aération ;

- surfaces des bâtiments ou parties des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage) ;
- surfaces des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ;
- surface égale à 5 % de la surface hors œuvre affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux), après application des déductions précédentes relatives à l'habitation ;
- déduction spécifique aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m² par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène ;
- déduction d'une surface forfaitaire de 5 m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure aux personnes handicapées, dans des habitations collectives uniquement, prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

La SHON doit être inférieure ou égale à la superficie du terrain multipliée par le coefficient d'occupation des sols (COS).

SURFACE DE PLANCHER

A partir du 1er mars 2012, sauf pour les demandes d'autorisation en cours d'instruction à cette date, la notion de surface de plancher se substituera à celles de la SHOB et de la SHON.

Selon l'article L112-1 du code de l'urbanisme, la surface de plancher se définit comme « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ».

A cette date, un décret en Conseil d'Etat précisera notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

$$\text{SHON} = 123,20 \text{ m}^2 - (5\% \text{ de } 123,20 \text{ m}^2) = 117,04 \text{ m}^2$$

