

Département des Landes

Commune de **Saint Paul en Born**

PLAN LOCAL D'URBANISME **PLU**

PIÈCE N° 3.1 **REGLEMENT - PIECE ECRITE**

PLU APPROUVÉ

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 15 DÉCEMBRE 2011

Le Maire

Jacques LAMOTHE



Sommaire

LEXIQUE	2
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	16
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</i>	<i>17</i>
<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE</i>	<i>27</i>
<i>CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX</i>	<i>32</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	39
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU</i>	<i>40</i>
<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU</i>	<i>50</i>
<i>CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx</i>	<i>52</i>
<i>CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUx</i>	<i>58</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	60
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....</i>	<i>61</i>
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	68
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....</i>	<i>69</i>

LEXIQUE

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures.

Alignement – limites d'emprise publique : limite commune entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière. Il délimite l'emprise du domaine public.

Aménagements : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexes à l'habitation: construction d'une volumétrie plus faible que l'habitation principale, implantée sur la même propriété, accolée ou non à l'habitation, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

Caravanes : installation de caravanes soumise à autorisation en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination - transformation : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci. Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des neuf destinations définies par le code de l'urbanisme vers une autre de ces destinations. Ainsi, entrent dans cette catégorie, la transformation d'un garage (qui constitue uniquement de la SHOB) en pièce habitable (qui constitue de la SHON), ou, la transformation de surfaces de bureaux en hôtel ou la transformation d'une habitation en commerce.

Coefficient d'occupation des sols : « C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Constructions ou installations liées à des activités agricoles : elles sont :

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...)
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations)

Dépendance : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....). Voir aussi "Annexes à l'habitation"

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Emprise au sol : c'est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, cheminement piétons, emplacements réservés divers....

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Espace vert : La notion d'espace vert inclut, outre les espaces verts plantés proprement dits, tous les espaces accessoires contribuant à l'aménagement desdits espaces et jardins, notamment les passages piétons dallés, bassins, pergolas, etc.

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci. Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante. L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Hauteur maximale des constructions : elle est calculée soit au faîtage du toit, point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées et antennes, soit à l'égout du toit. Fixée aux articles 10 du règlement, il s'agit de la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, etc. dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Niveau : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génioises, décorations, gouttières, ... Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux «deux roues») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Paul-en-Born.

ARTICLE 2 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

a) Les zones urbaines:

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du règlement sont :

- La zone UA, comprenant deux secteurs UAa et UAb ;
- La zone UE ;
- La zone UX ;

b) Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- La zone 1AU
- La zone 2AU
- La zone 1AUX
- La zone 2AUX

c) Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre A. Les dispositions du chapitre 1 du titre IV du présent règlement s'y appliquent.

d) Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N. Les dispositions du chapitre 1 du titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone N comprend 7 secteurs : Nc, Ne, Nf, Nh, Nq, et Np.

ARTICLE 3 – Adaptations mineures

1. Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, par décision motivée de l'autorité compétente.
2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4 – Ouvrages spécifiques

Les ouvrages d'alimentation en énergie électrique devront être conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de la l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

De même, le règlement prévoit des dérogations en matière d'implantation pour la réalisation d'ouvrages techniques (supports de télécommunications, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des infrastructures et services d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 – Patrimoine archéologique

Rappel de l'Art. R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

«Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la culture, Direction régionale des affaires culturelles, Service régional de l'archéologie, conformément à l'article 16 de la loi du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques. »

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : «Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée».
- Pour tous les documents d'urbanisme ne relevant pas des zonages archéologiques, le titre III de la loi validée du 27 septembre 1941 impose la «déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la Commune qui avertit le préfet, lequel saisira le Directeur Régional des Affaires Culturelles, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie » ; et la loi n°80-532 du 10 juillet 1980 « protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle ».

ARTICLE 6 : Eléments bâtis ou paysagers repérés aux documents graphiques

Dans un objectif de protection et de mise en valeur des éléments bâtis et non bâtis contribuant à la richesse culturelle, historique et écologique de la commune, le règlement de chaque zone prévoit, le cas échéant, des prescriptions spéciales dans ses articles 11 et 13 au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments repérés au titre de cet article sont identifiés aux documents graphiques du règlement par une mention spécifique.

ARTICLE 7 : Normes de stationnement

Dispositions générales

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L. 421-3 et R. 111-4 du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

1/ Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (SHON), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

2/ Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par le tableau ci-dessous.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SHON et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

3/ Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule SHON créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette SHON excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la SHON préexistant avant démolition.

En cas de travaux portant sur une construction existant à la date d'approbation du PLU, sans création de SHON au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

4/ Aires de stationnement et de livraisons pour les activités commerciales, artisanales et industrielles

Le calcul de la SHON déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la SHON totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves ≤ 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves > 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserves doit être aménagée.

5/ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

6/ Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m ² de SHON	Mini 1 place
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m ² de SHON	Mini 3 places
4. Commerces	De 0 à 49 m ² de SHON (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m ² de SHON (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m ² de SHON (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² SHON
	Au-delà de 1000 m ² SHON (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m ² SHON
5. Artisanat	De 0 à 99 m ² de SHON (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m ² SHON (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m ² SHON
6. Industrie*	Par tranche entamée de 50 m ² de SHON	Mini 1 place
7. Entrepôt*	Par tranche entamée de 100 m ² de SHON	Mini 1 place
8. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m² de SHON si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m².

ARTICLE 8 – Plantations des espaces libres privatifs

Pour les plantations des aires de stationnement, d'espaces verts en pleine terre et des haies arbustives et arborées, les essences seront choisies dans le tableau ci-dessous :

ARBRE HAUTE TIGE			ARBUSTE		
CADUC	PERSISTANT	EMPLOI	CADUC	PERSISTANT	EMPLOI
			Amelanchier canadensis	Aronia melanocarpa	haies arbustives
	Pinus pineaster	espaces verts en pleine terre	Buddleia alternifolia	Arbutus unedo	haies arbustives
Alnus cordata		aires de stationnement, espaces verts en pleine terre, haies arborées	Cornus alba	Ceanothus americanus	haies arbustives
Betula nigra		espaces verts en pleine terre	Deutzia scabra	Cistus laurifolius	haies arbustives
				Escallonia bifida, laevis	
				Feijoa sellowiana	
Betula pendula		espaces verts en pleine terre, haies arborées	Rosa rugosa	Hebe elliptica, Hebe salicifolia	haies arbustives
			Spiraea x pseudosalicifolia	Olearia solandri	
			Spiraea cantoniensis 'Flore Pleno'	Osmanthus heterophyllus	
				Phillyrea angustifolia	
Fraxinus angustifolia		espaces verts en pleine terre, haies arborées		Pittosporum tobira	haies arbustives
Fraxinus angustifolia					
'Elegantissima'		aires de stationnement		Tamarix parviflora	haies arbustives
Quercus petraea		espaces verts en pleine terre		Ulex europaeus	haies arbustives

ARBRE HAUTE TIGE			ARBUSTE		
CADUC	PERSISTANT	EMPLOI	CADUC	PERSISTANT	EMPLOI
Quercus petraea 'Mespilifolia'		espaces verts en pleine terre		Viburnum rhytidophyllum	haies arbustives
Quercus robur		espaces verts en pleine terre		Viburnum tinus	haies arbustives
Quercus suber		espaces verts en pleine terre, haies arborées			
Tilia x euchlora		espaces verts en pleine terre			
Tilia henryana		aires de stationnement			

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Zones UA, UE et UX

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère dominant de la zone

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

Elle se divise en deux secteurs de zones :

- **Le secteur UAa** qui concerne le centre bourg de Saint-Paul-en-Born où les bâtiments sont construits en ordre semi-continu et proches de l'alignement.
- **Le secteur UAb** correspond aux quartiers d'habitat récent implantés en ordre discontinu.

Dans la zone UA, des éléments à protéger au titre *de l'article L.123-1-5* du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques par un symbole spécifique. Des dispositions spécifiques s'y appliquent.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article UA 2.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les constructions à usage d'activité agricole, industrielle et artisanale à l'exception des celles visées à l'article UA 2.
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2 UA.
- Les affouillements et exhaussements du sol, quelles que soient leurs dimensions, à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1/ Les constructions à usage d'activité agricole, industrielle ou artisanale, à condition qu'elles soient compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

2/ Les installations classées nouvelles, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

3/ Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.

4/ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5/ Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.123-1-5 et repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Eléments bâtis et paysagers** " sont autorisées sous réserve des dispositions suivantes :

- Toute intervention sur un élément protégé au sens de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme et défini comme tel sur le document graphique est soumise à autorisation préalable.
- Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.
- L'utilisation de crépis ou de recouvrement (pastiche) est interdite sur les parties visibles des éléments repérés.
- L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de l'espace existant ou dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction.
- En cas de réhabilitation ou d'extension, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
- Si une reconstruction ou rénovation s'avérait nécessaire, celle-ci doit se faire à l'identique et en utilisant des matériaux en harmonie avec ceux d'origine.
- Les clôtures voisines des éléments repérés ne doivent pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.
- Les alentours des éléments repérés au document graphique doivent être entretenus dans un rayon minimal de trois mètres.
- Aucune plantation nouvelle susceptible de former un écran opaque ne peut être réalisée dans un rayon de trois mètres autour des éléments protégés.

- SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Accès et voiries

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
 - L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
2. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Voirie

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.
2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur minimale inférieure à 4 m.
3. Une largeur minimale d'emprise de 6 m est exigée lorsque les constructions à desservir sont destinées à un usage autre que d'habitation ou lorsqu'elles comportent une SHON égale ou supérieure à 250 m².
4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration des eaux pluviales par un système de drainage interne à la parcelle ou par un puisard.

Electricité, téléphone

Lorsque les lignes publiques ou collectives sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1/ Pour l'ensemble de la zone UA:

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée avec une marge de recul au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eaux et des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux noues de collecte des eaux pluviales.

2/ Dans le secteur UAa :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

3/ Dans le secteur UAb :

Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux limites d'emprise publique existante à modifier ou à créer. Toutefois, les pergolas sont admises dans la marge de recul.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1/ Dans le secteur UAa :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

2/ Dans le secteur UAb :

1/ La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

2/ Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise sous réserve que la construction soit limitée à 3 mètres de hauteur maximale et qu'elle ne porte pas la longueur totale des constructions en limite séparative à plus de 7 mètres sur un même côté de l'unité foncière et plus de 14 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1/ Une distance de 8 mètres est exigée entre deux constructions non contigües à usage d'habitation ou d'activités (sauf pour les ensembles de constructions permettant une meilleure conception de l'espace urbain). Cette disposition ne s'applique pas aux dépendances des habitations.

2/ Pour les autres constructions, une distance de 4 m minimum pourra être imposée entre deux constructions non contigües.

Article UA 9 – Emprise au sol

1/ Dans le secteur UAa:

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

2/ Dans le secteur UAb:

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Article UA 10 – Hauteur des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.
2. Les ouvrages techniques de très petite emprise tels que cheminées, antennes, sont exclus du calcul de hauteur.

Hauteur absolue :

La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout principal du toit ou de l'acrotère. L'aménagement des combles est admis.

Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières

1. Constructions

Formes/Volumes

- 1/ Les formes et volumes des constructions doivent être simples et marqués par des angles droits.
- 2/ Les ouvertures en façade doivent respecter des principes de rythme de la façade et d'alignement des baies.

Matériaux

- 1/ L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- 2/ Les couleurs d'enduit et les menuiseries utilisées devront s'appuyer sur des références locales.
- 3/ Il est recommandé l'utilisation de matériaux locaux, respectueux de l'environnement (utilisation d'élément bois d'ossature, de bardage...)
- 4/ Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- 5/ Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures)

Toitures

- 1/ Les toitures principales des constructions devront être à 2, 3 ou 4 pans et inclinées à 35% minimum.
- 2/ La couverture des toitures devra utiliser des tuiles canal en terre cuite ou des tuiles de Marseille.
- 3/ Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
 - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (Exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée...),
 - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée),
 - soit à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée).

2. Clôtures

1/ Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide : la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre.
- soit d'un dispositif à claire-voie composé de poteaux bois et lisses de bois horizontales ou d'un grillage de couleur grise ou verte : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,20 mètre.

2/ Les clôtures sur limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 1,60 m et seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'une clôture végétale utilisant les essences prescrites à l'article 13 du présent règlement.

Article UA 12 – Stationnement des véhicules

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 7 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

Article UA 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

Dispositions générales

1/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2/ L'article 9 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privatifs.

3/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur.

4/ Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

5/ La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourront être exigés.

6/ Le remplacement des feuillus sera exigé si l'abattage est nécessaire pour la construction.

7/ Les espaces boisés, figurés comme Espaces boisés Classés à conserver ou à protéger sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non règlementé.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Caractères dominants de la zone :

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux équipements publics, située au cœur du bourg et destinée à former un parc public fédérateur. Les bâtiments y sont édifiés en retrait de l'alignement et en ordre discontinu.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 UE ci-dessous.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans les espaces repérés au plan de zonage par la mention "*Périmètre de protection du captage d'eau potable*", sont admises les constructions et installations liées à l'entretien et à l'exploitation des ressources en eau potable sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines captées au droit de la ressource en eau potable.

Dans le reste de la zone :

1. Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à vocation sportive, culturelle, de loisirs, touristique, et d'hébergement de personnes âgées ou de santé publique,

2. Les constructions à usage d'activité commerciale, de bureau et de services, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions et équipements collectifs visés aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus.
3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction ou de gardiennage liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
5. Les installations classées nouvelles, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 – Accès et voiries

1. Accès

1/ Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée. (Chemin privé, chemin de desserte, servitude de passage)

2/ Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3/ Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2. Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.

Article UE 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration des eaux pluviales par un système de drainage interne à la parcelle ou par un puisard.

Electricité, téléphone

Lorsque les lignes publiques ou collectives sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UE 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement soit avec une marge de recul au moins égale à 1 mètre mesuré par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou avec un retrait équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 2 m.

Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 m minimum pourra être imposée entre deux constructions non contigües.

Article UE 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article UE 12 - Stationnement

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.

3/ L'article 7 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

Article UE 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1/ Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2/ L'article 8 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privés.

3/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement.

4/ Les espaces boisés, figurés comme Espaces boisés Classés à conserver ou à protéger sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractéristiques dominantes de la zone :

La zone UX est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1/ Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles visées à l'article UX 2.

2/ Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article UX 2.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries, ainsi que l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières
- L'ensemble des travaux et installations liés aux réseaux publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'activités de toute nature.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité sous réserve :
 - o d'une SHOB maximale de 60 m² ;
 - o qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - o qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
- La réalisation d'opérations prévues en emplacement réservé.
- Les installations, les dépôts et les aires de stockage liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.
- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions à usage d'habitation existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX 3 – Accès et voiries

Accès

- 1/ Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée. (Chemin privé, chemin de desserte, servitude de passage)
- 2/ Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
- 3/ Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
- 4/ Les accès directs sur la RD 367 sont interdits

Voirie

- 1/ Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
- 2/ Toute voie ouverte à la circulation devra avoir une largeur minimale de 6 m.

Article UX 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration des eaux pluviales par un système de drainage interne à la parcelle ou par un puisard.

Electricité, téléphone

Lorsque les lignes publiques ou collectives sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article UX 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1/ Par rapport à la RD 367

Toute construction ou installation doit être édifiée avec une marge de recul de 10 m mesurée par rapport à la limite d'emprise tel que représentée au document graphique

2/ Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée :

- avec une marge de recul au moins égale à 5 mètres mesurés par rapport aux limites d'emprise des voies
- avec une marge de recul au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux noues de collecte des eaux pluviales.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ La distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

2/ Toutefois, l'implantation des nouvelles constructions est admise sur limites séparatives s'il existe un mur coupe feu (1 heure), ou pour les installations liées à des ouvrages d'intérêt général.

3/ Les constructions à usage d'activité devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m par rapport aux limites de zones, existantes ou futures, destinées principalement à l'habitat.

Article UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 m entre deux constructions non contigües pourra être imposée pour des raisons de sécurité

Article UX 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 60% du terrain.

Article UX 10 – Hauteur des constructions

Mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, antenne parabolique, souches de cheminées, balustrades, etc.

Hauteur absolue

La hauteur maximale est fixée à 12 m.

Article UX 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières

Formes / Volumes des constructions

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions à usage d'habitation devront présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment destiné à l'activité.

Les formes et volumes des constructions doivent être simples et marqués par des angles droits.

Matériaux

L'utilisation de couleurs vives est interdite en façade des constructions.

L'utilisation de matériaux locaux, respectueux de l'environnement (utilisation d'éléments bois d'ossature, de bardage...) est recommandée.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Clôtures

Si une clôture est nécessaire, elle sera constituée d'un grillage de couleur grise ou verte, à larges mailles verticales, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Article UX 12 - Stationnement

1/ Le stationnement et les zones de manœuvres des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m² y compris l'accès.

3/ L'article 7 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

Article UX 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

- 1/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
- 2/ L'article 8 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privatifs.
- 3/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement.
- 4/ Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par une palissade ou une haie végétale suffisamment dense pour créer un écran opaque.
- 5/ La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourront être exigés.
- 6/ **La marge de recul imposée par rapport à la RD 367** devra obligatoirement être traitée sous forme d'espace enherbé. Les aires de stationnement, de stockage et les dépôts y sont interdits.
- 7/ Les espaces boisés, figurés comme Espaces boisés Classés à conserver ou à protéger sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non règlementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES À URBANISER

Zone 1AU, 2AU, 1AUx et 2AUx

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Caractéristiques dominantes des zones 1AU

La zone 1AU est une zone insuffisamment, ou non équipée, destinée à l'urbanisation organisée à court et moyen terme. Elle a une vocation mixte d'accueil de constructions à usage d'habitations, de commerces, bureaux, services et d'équipements d'intérêt collectif.

Des orientations d'aménagement particulières s'appliquent sur la zone (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

La zone 1AU est concernée par la proximité de la zone d'aléa d'incendie de forêt. Des dispositions spécifiques sont définies à l'article 7.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation et aux conditions spéciales fixées à l'article 1AU 2.

Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Conditions de l'urbanisation

1/ Surface minimale d'opération : **chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare**. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.

2/ La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

3/ La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

4/ Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone (Pièce N°4 du présent PLU).

5/ Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

6/ La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation de la zone.

7/ La réalisation des différentes opérations de construction et d'aménagement devra respecter un recul par rapport aux limites du massif boisé de 12 mètres minimum. Si un accès au massif existe préalablement, l'opération ne devra pas en empêcher l'usage. Les opérations de constructions ou d'aménagement devront prévoir en bordure ou au sein de cette bande de 12 mètres, une piste périmétrale, reliée à une voie ouverte à la circulation automobile.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales

1/ Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe précédent du présent article :

- les locaux à usage d'activités artisanales, commerciales, de services, de bureaux susceptibles de s'intégrer dans un plan d'ensemble, compatible avec un quartier d'habitations.
- Les installations classées nouvelles, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
- Les nouvelles lignes de transport d'énergie électrique à condition qu'elles soient enterrées et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**", les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat devront comporter au minimum 15% de logements sociaux suivant les conditions définies ci-dessous :
 - Cette obligation s'applique aux logements tels que définis par l'article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
 - Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la SHON destinée au logement.
 - Ce pourcentage s'applique au nombre de logements et aux mètres carrés de SHON. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur.
 - L'ensemble de ces logements sociaux fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
 - 15% des logements ou de la SHON destinée à l'habitat devront être affectés à la réalisation de logements sociaux à usage locatif de type PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente) ou en accession aidée.

La localisation des logements sociaux à réaliser devra être compatible avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone (Pièce N°4 du présent PLU)

2/ Sont admis sans condition d'urbanisation, les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 – Accès et voiries

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
 - L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
2. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Voirie

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.
2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur minimale inférieure à 4 m.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.
4. La localisation et le tracé des voies devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement définies pour la zone.

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration des eaux pluviales par un système de drainage interne à la parcelle ou par un puisard.

Electricité, téléphone

Lorsque les lignes publiques ou collectives sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains

Non règlementé

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

1/ Respect des Orientations d'Aménagement

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou collectives devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement définies pour la zone.

2/ Par rapport aux routes départementales

Les constructions et installations devront être édifiées à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport aux limites d'emprise des routes départementales.

3/ Par rapport aux autres voies existantes à modifier ou à créer

Les constructions et installations devront être implantées dans une bande comprise entre l'alignement et une distance maximale de 10 m mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies existantes à modifier ou à créer.

4/ Par rapport à la piste cyclable intercommunale

Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport à l'axe de la piste cyclable intercommunale.

5/ Par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et lagunes

Toute construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 m par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et lagunes. Cette disposition ne s'applique pas aux noues de collecte des eaux pluviales.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ Zone d'aléa d'incendie de forêt

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 12 m par rapport aux limites de zones naturelles non agricoles (forêts, bois, landes, friches, etc.), ou des limites de tranches d'opération en cas d'urbanisation partielle de la zone.

En vue d'assurer l'accès par tous temps des engins de secours et de lutte contre l'incendie (véhicules de lutte de 26 tonnes), un passage libre sera réservé le long de la limite séparative jouxtant les espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches, etc.). Il aura une largeur au moins égale de 6 mètres, libre de tout obstacle (poteaux, arbres).

2/ A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 4 m minimum pourra être imposée entre deux constructions non contigües sur une même parcelle.

Article 1AU 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 50% du terrain.

Article 1AU 10 – Hauteur des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.
2. Les ouvrages techniques de très petite emprise tels que cheminées, antennes, sont exclus du calcul de hauteur.

Hauteur absolue :

La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout principal du toit ou de l'acrotère. L'aménagement des combles est admis.

Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions

Disposition générale :

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

Dispositions particulières

1. Constructions

Formes/Volumes

- 1/ Les formes et volumes des constructions doivent être simples et marqués par des angles droits.
- 2/ Les ouvertures en façade doivent respecter des principes de rythme de la façade et d'alignement des baies.

Matériaux

- 1/ L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- 2/ Les couleurs d'enduit et les menuiseries utilisées devront s'appuyer sur des références locales.

3/ Il est recommandé l'utilisation de matériaux locaux, respectueux de l'environnement (utilisation d'éléments bois d'ossature, de bardage...)

4/ Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

5/ Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures)

Toitures

1/ Les toitures principales des constructions devront être à 2, 3 ou 4 pans et inclinées à 35% minimum.

2/ La couverture des toitures devra utiliser des tuiles canal en terre cuite ou des tuiles de Marseille.

3/ Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (Exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée...),
- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée),
- soit à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée).

2. Clôtures

1/ Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein de 0, 80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide : la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre.
- soit d'un dispositif à claire-voie composé de poteaux bois et lisses de bois horizontales ou d'un grillage de couleur grise ou verte : dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,20 mètre.

2/ Les clôtures sur limites séparatives présenteront une hauteur maximale de 1,60 m et seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'une clôture végétale utilisant les essences prescrites à l'article 13 du présent règlement.

Article 1AU 12 - Stationnement

- 1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public affecté à la circulation automobile.
- 2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.
- 3/ L'article 7 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés

- 1/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
- 2/ L'article 8 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privatifs.
- 3/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement extérieur.
- 4/ Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.
- 5/ La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourront être exigés.
- 6/ Le remplacement des feuillus sera exigé si l'abattage est nécessaire pour la construction.
- 7/ L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'aménagement définies pour la zone.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non règlementé

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Caractère dominant de la zone

La zone 2AU est une zone actuellement insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation à long terme à vocation principale d'habitat.

La zone 2AU n'est pas constructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

Article 2AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1/ Les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone.
- 2/ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 3/ Les opérations prévues en emplacement réservé.
- 4/ L'adaptation des infrastructures routières existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 2AU 3 à 2AU 5

Non réglementés.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites d'emprise publique.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 1 mètre.

Articles 2AU 8 à 2AU 13

Non règlementés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article II AU 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non règlementé.

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx

Caractéristiques dominantes des zones 1AUx

La zone 1AUx correspond à une zone insuffisamment, ou non équipée, destinée à accueillir le projet d'usine de mise en bouteille d'eau. Elle peut également accueillir les activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, liées directement ou indirectement au fonctionnement de cette activité.

La zone 1AUx est concernée par la proximité de la zone d'aléa d'incendie de forêt. Des dispositions spécifiques sont définies à l'article 7.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites :

- 1/ Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 1AUx 2.
- 2/ Les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 1AUx 2.

Article 1AUx 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1/ Les constructions et installations à usage d'activités de toute nature liées directement ou indirectement au fonctionnement de l'activité d'embouteillage d'eau.
- 2/ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité sous réserve :
 - d'une SHOB maximale de 60 m² ;
 - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
 - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités.
 Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.

3/ L'ensemble des travaux et installations liés aux infrastructures routières et aux réseaux publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

4/ Les installations, les dépôts et les aires de stockage liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

5/ Les installations classées ou non, nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx 3 – Accès et voiries

Accès

- 1/ Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée. (Chemin privé, chemin de desserte, servitude de passage)
- 2/ Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
- 3/ Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
- 4/ Le nombre d'accès, le long de la RD 367, est limité à 2 pour la zone.

Voirie

- 1/ Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.
- 2/ Toute voie ouverte à la circulation devra avoir une largeur minimale de 6 m.

Article 1AUx 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration des eaux pluviales par un système de drainage interne à la parcelle ou par un puisard.

Electricité, téléphone

Lorsque les lignes publiques ou collectives sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article 1AUx 5 – Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Articles 1AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à :

- 10 m mesurés par rapport à la limite d'emprise de la RD 367.
- 5 mètres mesurés par rapport aux autres voies et emprises publiques.
- 6 mètres mesurés par rapport aux berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux noues de collecte des eaux pluviales.

2/ Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique qui doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 1 mètre de la limite d'emprise des voies.

Article 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ L'implantation doit se faire en retrait de la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

2/ Toutefois, l'implantation des nouvelles constructions est admise sur limites séparatives s'il existe un mur coupe feu, ou pour les installations liées à des ouvrages d'intérêt général.

3/ Les constructions à usage d'activité devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m des limites de zones d'habitation existantes ou futures.

4/ Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 12 m par rapport aux limites de zones naturelles non agricoles (forêts, bois, landes, friches, etc.), ou des limites de tranches d'opération en cas d'urbanisation partielle de la zone.

5/ En vue d'assurer l'accès par tous temps des engins de secours et de lutte contre l'incendie (véhicules de lutte de 26 tonnes), un passage libre sera réservé le long de la limite séparative jouxtant les espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches, etc.). Il aura une largeur au moins égale de 6 mètres, libre de tout obstacle (poteaux, arbres).

Article 1AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance de 4 mètres pourra être imposée entre deux constructions non contigües pour des raisons de sécurité.

Article 1AUx 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder **60% du terrain.**

Article 1AUx 10 – Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 1AUx 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Dispositions particulières

Formes / Volumes des constructions

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions à usage d'habitations devront présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment destiné à l'activité.

Les formes et volumes des constructions doivent être simples et marqués par des angles droits.

Matériaux

L'utilisation de couleurs vives est interdite en façade des constructions.

L'utilisation de matériaux locaux, respectueux de l'environnement (utilisation d'éléments bois d'ossature, de bardage...) est recommandée.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Clôtures

Si une clôture est nécessaire, elle sera constituée d'un grillage discret de couleur grise ou verte, à larges mailles verticales, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Article 1AUx 12 - Stationnement

- 1/ Les places réservées au stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
- 2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m² par place y compris l'accès.
- 3/ L'article 7 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

Article 1AUx 13 – Espaces libres et plantations et Espaces boisés classés

- 1/ Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
- 2/ L'article 8 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privatifs.
- 3/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 5 places de stationnement.
- 4/ Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par une palissade ou une haie végétale suffisamment dense pour créer un écran opaque.
- 5/ La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourront être exigés.
- 6/ **La marge de recul imposée par rapport à la RD 367** devra obligatoirement être traitée sous forme d'espace enherbé. Les aires de stationnement, de stockage et les dépôts y sont interdits.
- 7/ Les espaces boisés, figurés comme Espaces boisés Classés à conserver ou à protéger sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non règlementé.

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUx

Caractère dominant de la zone

La zone 2AUx est une zone actuellement insuffisamment, ou non équipée, destinée à l'accueil d'activités complémentaires au projet d'usine de mise en bouteille d'eau prévu dans la zone IAUx. Les activités admises dans la zone 2AUx devront être compatibles avec la proximité d'un périmètre protégé de captage d'eau potable.

La zone 2AUx n'est pas constructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'urbanisme, sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2AUx 2 ci-dessous.

Article 2AUx 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1/ Les réseaux publics et d'intérêt général et les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement cohérent de la zone.
- 2/ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 3/ Les opérations prévues en emplacement réservé.
- 4/ L'adaptation des infrastructures routières existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 2AUx 3 à 2AUx 5

Non réglementés.

Article 2AUx 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de la limite d'emprise publique.

Article 2AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Articles 2AUx 8 à 2AUx 13

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUx 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE AGRICOLE

Zone A

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractéristiques dominantes de la zone :

Il s'agit d'une zone de richesse agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises.

La zone A est concernée par la proximité de la zone d'aléa d'incendie de forêt. Des dispositions spécifiques sont définies à l'article 7.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

2/ Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole sous réserve :

- d'une SHOB maximale de 200 m² ;
- qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
- qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments.

3/ Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif de type infrastructures routières et de viabilité, pylônes, postes transformateurs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voiries

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
 - L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
2. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Voirie

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.
2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur minimale inférieure à 4 m.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Article A 4 – Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement des eaux usées :

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales :

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration des eaux pluviales par un système de drainage interne à la parcelle ou par un puisard.

Electricité, téléphone

Lorsque les lignes publiques ou collectives sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article A 5 – Superficie minimale des terrains

Non règlementé

Articles A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- 1/ Toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :
 - Avec un retrait minimal de 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD626.
 - Avec un retrait minimal de 35 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD44.
 - Avec un retrait minimal de 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD47, de la RD367 et de la RD 652.
 - Avec un retrait minimal de 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux, d'exploitation et des autres voies privées ou publiques ouvertes à la circulation de toute voie publique ou emprise ouverte à la circulation automobile.
- 2/ Aucune construction ou installation ne devra être implantée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés ou canaux.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

2/ Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 12 m par rapport aux limites de zones naturelles non agricoles (forêts, bois, landes, friches, etc.).

En vue d'assurer l'accès par tous temps des engins de secours et de lutte contre l'incendie (véhicules de lutte de 26 tonnes), un passage libre sera réservé le long de la limite séparative jouxtant les espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches, etc.). Il aura une largeur au moins égale de 6 mètres, libre de tout obstacle (poteaux, arbres).

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de quatre mètres (4 m) pourra être imposée entre deux constructions non contigües.

Article A 9 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article A 10 – Hauteur des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.
2. Les ouvrages techniques de très petite emprise tels que cheminées, antennes, sont exclus du calcul de hauteur.

Hauteur absolue :

- 1/ La hauteur maximale est fixée à 8 m.
- 2/ Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole.

Article A 11 – Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

Formes / Volumes des constructions

Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions à usage d'habitations devront présenter un aspect en harmonie avec le bâtiment destiné à l'activité.

Les formes et volumes des constructions doivent être simples et marqués par des angles droits.

Matériaux

L'utilisation de couleurs vives est interdite en façade des constructions.

L'utilisation de matériaux locaux, respectueux de l'environnement (utilisation d'éléments bois d'ossature, de bardage...) est recommandée.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

Clôtures

Les murs pleins sont interdits.

Article A 12 – Stationnement des véhicules

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

Article A 13 – Espaces libres et plantations et Espaces Boisés Classés

- 1/ Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.
- 2/ L'article 8 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privés.
3. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourront être exigés.
- 4/ Les aires de dépôt et de stockage devront être dissimulées par une palissade ou une haie végétale suffisamment dense pour créer un écran opaque.
- 5/ Le remplacement des feuillus sera exigé si l'abattage est nécessaire pour la construction.

6/ Les espaces boisés, figurés comme Espaces boisés Classés à conserver ou à protéger sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

7/ L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

NATURELLE ET FORESTIÈRE

Zone N
et
Secteurs Nc, Ne, Nf, Nh, Nq, Np

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère dominant de la zone

La zone N concerne les espaces 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.

La constructibilité y est très limitée pour préserver ses caractéristiques.

La zone N comprend 7 secteurs de zones :

- Le **secteur Nc** correspond au camping Talucat.
- Le **secteur Ne** couvre les terrains destinés à faire l'objet d'un projet de restauration écologique et de découverte des milieux en bordure de l'Escource.
- Le **secteur Nf** concerne les espaces naturels à protéger en bordure des principaux cours d'eau de la commune et du Lac d'Aureilhan (ripisylves et zones de marais)
- Le **secteur Nh** correspond aux habitations isolées existantes, où le règlement admet uniquement des extensions limitées des constructions existantes.
- Le **secteur Nq**, concerne des quartiers arials isolés pouvant encore accueillir quelques constructions sous réserve d'une taille minimale de terrain minimum de 3 500 m².
- Le **secteur Np** qui couvre des terrains à préserver en raison de l'existence d'éléments patrimoniaux, à savoir : la Fontaine Saint Clair, les fouilles gallo-romaines, le Tuc de l'ancienne église et le Tuc de Houns.

La zone N est concernée par la proximité de la zone d'aléa d'incendie de forêt. Des dispositions spécifiques sont définies à l'article 7.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

1/ Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N2.

2/ Dans **le secteur Nf**, sont interdits les mouvements de terrains de toute nature à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article N 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Occupations et utilisations du sol admises

1/ Dans toute la zone N :

L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières.

La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.

Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.

Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur de zone.

La pratique du camping sur les terrains aménagés à cet effet.

2/ Dans les espaces repérés par la mention « Périmètre de captage d'eau potable » sont uniquement admis les constructions et installations liées à l'entretien et à l'exploitation des ressources en eau potable.

3/ Sont admis dans le secteur Nc :

L'aménagement et l'extension des terrains de camping

Les constructions et installations liées aux activités de camping (constructions et installations sportives ou d'hygiène publique,...).

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité sous réserve :

- d'une SHOB maximale de 250 m² ;
- qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;

4/ Dans le secteur Ne :

Sont autorisés sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère, et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, les chemins piétonniers et cyclables à condition qu'ils ne soient ni cimentés ni bitumés.

5/ Sont admis dans les secteurs Ne et Nf :

L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

6/ Sont admis dans le secteur Nh (sous réserve notamment des dispositions de l'article 9 du présent chapitre) :

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU : l'extension de ces bâtiments sera limitée à 50% de la SHON existante avec un maximum de 60 m², sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

Les dépendances liées aux habitations existantes (garage, abri, piscine, ...) à condition qu'elles s'implantent dans le secteur Nh délimité aux documents graphiques, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

7/ Sont admis dans le secteur Nq (sous réserve notamment des dispositions de l'article 9 du présent chapitre) :

Les constructions à usage d'habitation sous réserve notamment des dispositions de l'article 5 du présent chapitre.

L'aménagement, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU : l'extension de ces bâtiments sera limitée à 50% de la SHON existante avec un maximum de 60 m².

Les dépendances liées aux habitations existantes (garage, abri, piscine, ...) à condition qu'elles s'implantent dans le secteur Nq délimité aux documents graphiques.

Dans le cadre d'opération sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de constructibilité édictées par le PLU seront à apprécier au regard de chaque terrain issu de la division en propriété ou en jouissance (en opposition à l'application de l'article L.123-10-1 du code de l'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voiries

Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
 - L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
2. La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :
 - à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
 - à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
4. Tout nouvel accès individuel direct sur les RD 626 et RD 44 est interdit.

Voirie

1. Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie publique ou privée dont les caractéristiques sont suffisantes pour répondre aux besoins de la ou des constructions qui y seront édifiées.
2. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur minimale inférieure à 4 m.
3. Une largeur minimale d'emprise de 6 m est exigée lorsque les constructions à desservir sont destinées à un usage autre que d'habitation ou lorsqu'elles comportent une SHON égale ou supérieure à 250 m².
4. L'imperméabilisation des voies d'accès non revêtues est interdite.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable :

1/ Toute construction à usage d'habitation et tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.

2/Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

3/ Toutefois, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou tout aménagement destiné au tourisme ou à l'accueil du public.

Assainissement des eaux usées :

1/ Les eaux usées domestiques devront obligatoirement être évacuées par le réseau public d'assainissement récoltant des eaux usées. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

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

Assainissement des eaux pluviales :

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs adaptés à sa topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques de l'opération permettant l'infiltration des eaux pluviales par un système de drainage interne à la parcelle ou par un puisard.

Réseaux divers :

Lorsque les lignes publiques ou collectives sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

Article N 5 – Superficie minimale des terrains

Dans **le secteur Nq**, les terrains devront représenter une surface minimale de **3 500 m²** pour être constructibles.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation sur l'ensemble de la zone N, doit être édifiée aux distances suivantes :

- Avec un retrait minimal de 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD626.
- Avec un retrait minimal de 35 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD44.
- Avec un retrait minimal de 15 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD47, de la RD367 et de la RD 652.
- Avec un retrait minimal de 6 mètres mesurés par rapport à la limite d'emprise des chemins ruraux, d'exploitation et des autres voies privées ou publiques ouvertes à la circulation de toute voie publique ou emprise ouverte à la circulation automobile.
- Avec une marge de recul au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau, fossés ou canaux.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

1/ Pour l'ensemble de la zone N:

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 12 m par rapport aux limites de zones naturelles non agricoles (forêts, bois, landes, friches, etc.).

En vue d'assurer l'accès par tous temps des engins de secours et de lutte contre l'incendie (véhicules de lutte de 26 tonnes), un passage libre sera réservé le long de la limite séparative jouxtant les espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches, etc.). Il aura une largeur au moins égale de 6 mètres, libre de tout obstacle (poteaux, arbres).

2/ Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Nq :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait ne pourra être inférieur à cinq mètres (5m).

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées si elles permettent de mieux préserver la qualité des sites, de l'environnement et des paysages, notamment en intégrant davantage la silhouette de l'édifice.

3/ Dans le secteur Nq

L'implantation des constructions doit se faire avec un retrait minimum de 8 m par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans les secteurs Nq et Nh une distance de 4 m est exigée entre toutes les constructions non contigües.

Article N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder :

- 10% du terrain dans le secteur Nh ;
- 5% du terrain dans le secteur Nq ;

Article N 10 – Hauteur des constructions

Mode de calcul :

1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.
2. Les ouvrages techniques de très petite emprise tels que cheminées, antennes, sont exclus du calcul de hauteur.

Hauteur absolue :

La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout principal du toit ou de l'acrotère. L'aménagement des combles est admis.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

Disposition générale :

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

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone N

1. Constructions

Formes/Volumes

- 1/ Les formes et volumes des constructions doivent être simples et marqués par des angles droits.
- 2/ Les ouvertures en façade doivent respecter des principes de rythme de la façade et d'alignement des baies.

Matériaux

- 1/ L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- 2/ Les couleurs d'enduit et les menuiseries utilisées devront s'appuyer sur des références locales.

3/ Il est recommandé l'utilisation de matériaux locaux, respectueux de l'environnement (utilisation d'éléments bois d'ossature, de bardage...)

4/ Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

5/ Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures)

Toitures

1/ Les toitures principales des constructions devront être à 2, 3 ou 4 pans et inclinées à 35% minimum.

2/ La couverture des toitures devra utiliser des tuiles canal en terre cuite ou des tuiles de Marseille.

3/ Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (Exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée...),
- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée),
- soit à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée).

3. Clôtures

Dans l'ensemble de la zone N, les clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie (poteaux de bois et lisses horizontales, grillage, etc.) d'une hauteur maximale de 1,20m. Les murs pleins sont interdits.

Dispositions particulières aux secteurs Nh et Nq,

1/ Dans le cas de réhabilitation et d'extension

Les travaux de réhabilitation, de restauration et d'extension des constructions existantes devront assurer la préservation du caractère originel des constructions à travers le respect des dispositions suivantes :

- Les nouvelles ouvertures devront s'intégrer dans la structure des colombages le cas échéant.
- Le coffret des volets roulants ne devra pas être visible depuis l'extérieur de la construction.
- La création de vérandas ou de murs rideaux est autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction, et le cas échéant, qu'elle s'insère dans la structure porteuse ou la structure de colombage.
- La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine.
- Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants : tuiles canal, tuiles de Marseille, chaume, ardoises.
- La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable de ton Pays).
- L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois le cas échéant.

2/ Les nouvelles constructions

La façade principale devra être orientée soit au regard des données climatiques et historique (vers l'Est) soit en référence à l'orientation des habitations du quartier dans lequel s'implante la nouvelle construction.

3/ Dépendances à l'habitation

Les nouvelles dépendances devront présenter un plan carré ou rectangulaire dont les dimensions maximum des côtés seront comprises entre 3 et 7 m. Leur hauteur maximale au faîtage ne devra pas excéder 4,50 m et la couverture devra être formée par 2 ou 3 pans de toiture inclinés à 35% minimum.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec le bâtiment principal : l'aspect des couvertures et des enduits sera identique à celui de la construction principale.

Dans le cas de dépendances en bois, les façades seront constituées de planches en bois brutes de sciage à lames verticales avec couvre-joint. Les ouvertures seront également en bois, à lames verticales.

Article N 12 – Stationnement des véhicules

1/ Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et celles-ci doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

2/ L'article 7 du titre I Dispositions générales définit les normes de stationnement à prendre en compte pour chaque occupation et utilisation du sol admises.

Article N 13 – Espaces libres et plantations et Espaces boisés classés

1/ Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

2/ L'article 8 du titre I "Dispositions générales" définit les essences à utiliser pour les plantations à réaliser sur les espaces privatifs.

3/ La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourront être exigés.

4/ Le remplacement des feuillus sera exigé si l'abattage est nécessaire pour la construction.

5/ Les espaces boisés, figurés comme Espaces boisés Classés à conserver ou à protéger sur le document graphique, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non règlementé.