

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine



Drémil-Lafage

Plan Local d'Urbanisme

2^{ème} Révision Approbation du PLU par DCM du 06.02.2006
1^{ère} Modification le 10.12.2010

**1^{ère} Modification simplifiée du PLU
Approuvée par Délibération
du Conseil de la Métropole du 29/09/2015**

4 - Pièces réglementaires

4a - Règlement écrit



aua / **T**oulouse
aire urbaine

toulouse
métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les articles énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

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

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

② Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, et reportées sur les documents graphiques.

③ Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 12 zones et 3 secteurs de zone :

1 - ZONES URBAINES:

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UC,
- la zone UD,
- la zone UE.

2 – ZONES D'URBANISATION FUTURE

- la zone AU₀,
- la zone AUB,
- la zone AUC,
- la zone AUE,
- la zone AUF.

3 – ZONE AGRICOLE

- La zone A

4 – ZONE NATURELLE

- La zone N, et ses sous-secteurs Nh, NL1 et NL2.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES

- 1- **Adaptations mineures** : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 2 - **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** : les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif tels que les réseaux divers (eaux, gaz, électricité, télécommunications...) et des voies de circulation terrestres, ferroviaires et aériennes, dans toutes les zones du PLU.
En cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.
- 3 - **Constructions détruites par sinistre** : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

- 4 - Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :** une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

- 1- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants :** les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne (dans une bande de 30 m à compter du bord de la chaussée).
Les axes classés bruyants concernent les zones UA, UC, UD, A et N de la commune (le long de la RN126).
- 2 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme** correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au document graphique par une légende spécifique : les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. Cet article concerne les zones UA, UC, UD, A et N.
- 3 - Espaces boisés classés :** Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique, conformément à la légende.
Les espaces boisés classés concernent les zones UC, A et NL de la commune.
Les stations de relevage seront implantés à 20 mètres minimum des espaces boisés classés et des constructions nouvelles à usage d'habitat (hors annexe, piscine).
- 4 - Sécurité et exploitation des ouvrages dans les EBC**
Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 80 m au droit des lignes 400 kV, 60 m au droit des lignes 2 x 225 kV, 40 m au droit des lignes 63 kV à double circuit, les abattages d'arbres et de branches, qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12-11-1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15-06-1906).
- 5 - Les zones inondables**
Les dispositions spécifiques aux zones inondables s'appliqueront aux zones UE et A de la commune.
- 6 - Stations d'épurations**
Les nouvelles habitations seront implantées à 100 mètres minimum des stations d'épuration.
- 7 - Risques**
Les dispositions inscrites dans le Plan de Prévention des Risques Sécheresse, s'appliquent depuis son approbation en août 2005.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA recouvre en totalité une surface d'environ 5,745 hectares.

Elle correspond au territoire de la centralité de la commune à caractère mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, de services et de commerces.

Le règlement établi pour la zone UA a pour objectifs :

- . de renforcer la diversité urbaine et la mixité d'habitat, d'intensifier le centre-ville
- . de maintenir le caractère groupé et dense de cette zone
- . de préserver la typologie du bâti ancien et la structure villageoise, tout en permettant une évolution harmonieuse avec l'existant

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole.

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

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions des installations classées existantes sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à 1,50 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.
- 1.3. Toute construction ne peut comporter plus de deux accès voiture par unité foncière sur les voies publiques.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 1.5. Pour les habitations, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être la suivante :
 - pour les constructions de 2 logements au plus (existants ou nouveaux) : 4 mètres minimum,
 - au-delà de 2 logements, l'accès et/ou passage aménagé devront être traités comme une voie et aménagés conformément à l'alinéa 2 ci-dessous.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

2.1. Dispositions générales

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres minimum pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 5 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Les voiries en lotissement seront aménagées de manière à ne pas créer de ligne droite supérieure à 100 mètres.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

1.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

1.2. Dans les opérations d'ensembles à usage d'habitation, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées par le schéma d'assainissement communal donné en annexe du PLU.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial existant à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence ou en raison de l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Le versement des eaux pluviales sur la voie publique en dehors d'un caniveau ou d'un fossé est interdit.

Les écoulements d'eau de piscine doivent être raccordés au réseau d'eau pluvial utilisé.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

3.3. Déchets :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec la commune, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :

- 20 mètres de l'axe de la RN126.

1.2. L'implantation des constructions nouvelles doit être à l'alignement des autres voies, toutefois, des décrochements ou retraits peuvent être admis (sans toutefois pouvoir excéder 5 mètres), pour des raisons liées à la conception du tissu urbain, notamment pour permettre une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

2 - D'autres implantations sont possibles :

- Dans les opérations d'ensemble nouvelles à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d'un plan de masse à la volonté d'une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.
- Pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

3 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :

Toute construction nouvelle doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile).

4 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée :

- Pour les opérations d'ensemble : soit en adossement aux limites séparatives sur toute ou partie de la hauteur autorisée en UA 10, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres des limites séparatives ;
- Pour les autres constructions : à une distance de 3 mètres des limites séparatives.

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande, aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sur sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 10 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière.

En présence d'une haie existante dont l'application de ce paragraphe impliquerait la suppression, les annexes devront être implantées à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

3 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

. Dans les opérations d'ensemble nouvelles à usage d'habitation (à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération). Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse.

Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

. En cas d'une construction existante sur le fond voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

4 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

N É A N T

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

1 - La hauteur des constructions situées allée de l'Eglise, rue Jules Ferry et rue du Maréchal Foch ne pourra pas dépasser 7 mètres.

- 2 - La hauteur des autres constructions, hors équipements publics ne pourra dépasser 7 mètres (avec un nombre de 2 niveaux maximum sur rez-de-chaussée), avec un maximum de 9 mètres dans une proportion de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment ou de l'opération d'ensemble réalisée.
- 3 - La hauteur pourra être portée à 10 mètres maximum pour les constructions d'équipement public.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés.

- 2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal, avec une pente comprise entre 25 % et 35 %.
D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés,

. si l'exigent :

- l'architecture du bâtiment,
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorables à la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergies renouvelables,

. et si les matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.

Les chiens-assis sont interdits.

- 2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

- 2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières.

D'autres types de matériaux peuvent être autorisés s'ils répondent aux exigences de lutte contre le réchauffement climatique et favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

3.3. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.

3.4. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Volets, portes et menuiseries

Les matériaux sont de préférence le bois. Ils sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2 mètres avec deux types de clôtures autorisées :

- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

4.2. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètres. Elle sera constituée d'un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,60 mètre pour les constructions donnant sur la place du village et de 1 mètre pour les autres constructions, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

5 – Installations diverses

Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher,
- les extensions de constructions de moins de 60 m² de surface de plancher entraînant la création d'un nouveau logement,
- les changements de destination des constructions existantes.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Habitations :

2.1. Stationnement automobile

Il est exigé :

- **une** place de stationnement pour une surface de plancher de construction **inférieure ou égale à 35 m²** ;
- **deux** places de stationnement pour une surface de plancher de construction **supérieure à 35 m²**.

De plus, dans les opérations d'ensemble, un minimum de 0,25 places par lot ou logement devra être réalisé dans les espaces collectifs.

Pour les opérations comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées, semi-enterrées ou fermées (sauf contrainte hydrologique et/ou géologique prouvées).

2.2. Stationnement des vélos

Tout projet d'habitat en collectif doit prévoir un emplacement réservé aux deux-roues. Il doit être réalisé de manière à être aisément accessible, couvert et sur des emplacements réservés.

3 - Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

4 - Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5 - Services, bureaux, artisanat :

Une place de stationnement au minimum par poste de travail.

6 - Etablissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement au minimum par classe.

Ces établissements doivent comporter une aire suffisante pour le stationnement des bicyclettes.

7 - Etablissements médicaux, paramédicaux sociaux ou assimilés

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

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

9 - Equipements publics

Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

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

Espaces libres et plantations :

1. Plantations et boisements existants
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.
2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.
3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Espaces libres et verts à créer

10 % au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné. Les espaces verts aménagés lors de la création des lotissements restent inconstructibles, même après la dissolution du lotissement.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation des sols sont celles qui résultent des articles UA3 à UA13.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB recouvre en totalité une surface d'environ 4,85 hectares.

Elle correspond à une petite partie du territoire urbanisé de la commune intégrant les équipements sportifs et l'école primaire ainsi que d'autres équipements publics.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

- . de favoriser le développement d'équipements publics nécessaires à la commune

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif (sportifs, éducatifs, sociaux et/ou culturels), ainsi que les équipements et services annexes, logements de fonction, installations et travaux divers qui leurs sont liés.

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

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions des installations classées existantes sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à 1,50 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.
- 1.3. Toute construction ne peut comporter plus de deux accès voiture par unité foncière sur les voies publiques.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2 - Voirie nouvelle publique et privée :

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

2.1. Dispositions générales

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres minimum pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 5 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Les voiries seront aménagées de manière à ne pas créer de ligne droite supérieure à 100 mètres.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2 - Réseau d'assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées par le schéma d'assainissement communal donné en annexe du PLU.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence ou l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Le versement des eaux pluviales sur la voie publique en dehors d'un caniveau ou d'un fossé est interdit.

Les écoulements d'eau de piscine doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale utilisé.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

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

- 1 - Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres des voies existantes et projetées. Dans le cas de parcelle d'angle, le recul de 5 mètres minimum n'est obligatoire que sur un côté. Le recul minimum est alors de 3 mètres.
- 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande, aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sur sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 10 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière.

En présence d'une haie existante dont l'application de ce paragraphe impliquerait la suppression, les annexes devront être implantées à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

3 - D'autres implantations sont possibles :

En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

4 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

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

NÉANT

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

NÉANT

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- 1 - La hauteur sera au maximum de 10 mètres pour les constructions d'équipement public.
- 2 - La hauteur des autres constructions ne peut pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés.

2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal, avec une pente comprise entre 25 % et 35 %.

D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés,

. si l'exigent :

- l'architecture du bâtiment,
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorables à la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergies renouvelables,

. et si les matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.

Les chiens-assis sont interdits.

2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières.

D'autres types de matériaux peuvent être autorisés s'ils répondent aux exigences de lutte contre le réchauffement climatique et favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

3.3. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.

3.4. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Volets, portes et menuiseries

Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2,50 mètres avec deux types de clôtures autorisées :

- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

4.2. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres. Elle sera constituée d'un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

4.3. Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

5 – Installations diverses

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher,
- les extensions de constructions de moins de 60 m² de surface de plancher entraînant la création d'un nouveau logement,
- les changements de destination des constructions existantes.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Etablissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir au minimum une ou deux places de stationnement par classe.

3 - Habitations :

Il est exigé :

- **une** place de stationnement pour une surface de plancher de construction **inférieure ou égale à 35 m²** ;
- **deux** places de stationnement pour une surface de plancher de construction **supérieure à 35 m²**.

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

5 - Equipements publics

Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

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

Espaces libres et plantations :

1. Plantations et boisements existants
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré, doit être remplacé.
2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.
3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des articles UB3 à UB13.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC recouvre en totalité une surface d'environ 50,82 hectares.

Elle correspond à l'ensemble du territoire urbanisé, d'accueil d'habitat pavillonnaire développé autour du noyau de Drémil, d'étendue assez importante et desservi par le réseau public d'assainissement créant de véritables quartiers autour du centre-village.

Cette zone peut accueillir des services mais pas de commerces de proximité.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . de permettre la structuration des quartiers en renforçant l'accueil d'équipements et de services quand l'assainissement collectif est installé
- . de permettre des extensions très limitées dans les noyaux isolés non raccordables à l'assainissement collectif

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole.
- 6 - Les commerces.

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

- 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions des installations classées existantes sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 2 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à 1,50 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

- 3 - Les nouvelles habitations seront implantées à 100 mètres minimum des stations d'épuration.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.
- 1.3. Toute construction ne peut comporter plus de deux accès voiture par unité foncière sur les voies publiques.
- 1.4. Pour les habitations, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être la suivante :
- pour les constructions de 2 logements au plus (existants ou nouveaux) : 4 mètres minimum,
 - au-delà de 2 logements, l'accès et/ou passage aménagé devront être traités comme une voie et aménagés conformément à l'alinéa 2 ci-dessous.
- 1.5. Les accès sur la RN126 seront interdits pour toute nouvelle construction.

2 - Voirie nouvelle publique et privée :

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

2.1. Dispositions générales

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres minimum pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 5 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Les voiries seront aménagées de manière à ne pas créer de ligne droite supérieure à 100mètres.

- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2 - Réseau d'assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées par le schéma d'assainissement communal donné en annexe du PLU.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence ou l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Le versement des eaux pluviales sur la voie publique en dehors d'un caniveau ou d'un fossé est interdit.

Les écoulements d'eau de piscine doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale utilisé.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Déchets :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être exigé et il devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RN126 pour les habitations,
- 25 mètres de l'axe de la RN126 pour les autres constructions,
- 5 mètres au moins de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.

D'autres implantations sont possibles pour les extensions de bâtiments existants (à la date d'approbation du présent règlement) et pour la création d'annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

Dans le cas de parcelles d'angles, le recul de 5 mètres minimum (Cf. ci-dessus) n'est obligatoire que sur l'une des deux voies, sur l'autre voie le recul est fixé à 3 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

2 - Implantations par rapport aux emprises autres que voirie :

Toute construction doit être implantée au moins à 1,50 mètre des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée :

- Pour les opérations d'ensemble : soit en adossement aux limites séparatives sur toute ou partie de la hauteur autorisée en UC 10, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres des limites séparatives ;
- Pour les autres constructions : à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande, aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sur sablière et 4 mètres au faitage avec une longueur limitée à 10 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière.

En présence d'une haie existante dont l'application de ce paragraphe impliquerait la suppression, les annexes devront être implantées à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

3 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

- . Pour les opérations d'ensemble nouvelles à usage d'habitation (à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération). Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse.

Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

4 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 4 mètres. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- 1 - La hauteur des constructions hors équipements publics, ne peut pas dépasser 7 mètres..
- 2 - La hauteur sera au maximum de 10 mètres pour les constructions d'équipements publics.
- 3 - Des dépassements de hauteurs seront admis dans le cas de terrain pentu, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés.

2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal, avec une pente comprise entre 25 % et 35 %.
D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés,

. si l'exigent :

- l'architecture du bâtiment,
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorables à la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergies renouvelables,

. et si les matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.

Les chiens-assis sont interdits.

2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières.

D'autres types de matériaux peuvent être autorisés s'ils répondent aux exigences de lutte contre le réchauffement climatique et favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

3.3. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.

3.4. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Volets, portes et menuiseries

Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2 mètres avec deux types de clôtures autorisées :

- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

4.2. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres. Elle sera constituée d'un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

4.3. Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

5 – Installations diverses

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher,
- les extensions de constructions de moins de 60 m² de surface de plancher entraînant la création d'un nouveau logement,
- les changements de destination des constructions existantes.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Habitations :

Il est exigé :

- **une** place de stationnement pour une surface de plancher de construction **inférieure ou égale à 35 m²** ;
- **deux** places de stationnement pour une surface de plancher de construction **supérieure à 35 m²**.

3 - Equipements hôteliers et de restauration :

Une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

4 - Services, bureaux :

Une place au minimum par poste de travail.

5 – Etablissements médicaux, paramédicaux sociaux ou assimilés

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

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

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

Espaces libres et plantations

1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Espaces libres et verts à créer

Les espaces verts aménagés lors de la création des lotissements restent inconstructibles, même après la dissolution du lotissement.

Sur chaque unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné :

- 10 % au moins de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NÉANT.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD recouvre en totalité une surface d'environ 70,75 hectares.

Elle correspond au territoire urbanisé, d'accueil d'habitat pavillonnaire du type lotissements, situé aux hameaux de Montauriol et de Lafage et desservi par le réseau public d'assainissement.

Cette zone peut accueillir des services et des équipements publics.

Dans la logique d'un habitat groupé autour du centre du village, la création de nouveaux logements sera volontairement limitée.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole.
- 6 - Les commerces.

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

- 1 - Les constructions à usage d'équipements publics et de services sont autorisées.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement et les extensions des installations classées existantes sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité.
- 3 - Les constructions nouvelles à usage d'habitat sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas lieu sur une parcelle déjà occupée et découpée, et/ou qu'elles ne créent pas de nouveaux logements sur l'unité foncière.
- 4 - L'extension des constructions existantes est autorisée à la condition de ne pas créer de nouveau logement.

- 5 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à 1,50 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
- 6 - Les nouvelles habitations seront implantées à 100 mètres minimum des stations d'épuration.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.
- 1.3. Toute construction ne peut comporter plus de deux accès voiture par unité foncière sur les voies publiques.
- 1.4. Pour les habitations, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être la suivante :
- pour les constructions de 2 logements au plus (existants ou nouveaux) : 4 mètres minimum,
 - au-delà de 2 logements, l'accès et/ou passage aménagé devront être traités comme une voie et aménagés conformément à l'alinéa 2 ci-dessous.
- 1.5. Les accès sur la RD1 seront interdits.

2 - Voirie nouvelle publique et privée :

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

- 2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 5 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Les voiries seront aménagées de manière à ne pas créer de ligne droite supérieure à 100 mètres.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2 - Réseau d'assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées par le schéma d'assainissement communal donné en annexe du PLU.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial – s'il existe – à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence ou l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Le versement des eaux pluviales sur la voie publique en dehors d'un caniveau ou d'un fossé est interdit.

Les écoulements d'eau de piscine doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale utilisé.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Déchets :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être exigé et il devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RN126 pour les habitations,
- 25 mètres de l'axe de la RN126 pour les autres constructions,
- 25 mètres de l'axe de la RD1 pour les habitations,
- 20 mètres de l'axe de la RD1 pour les autres constructions
- 5 mètres au moins de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.

D'autres implantations sont possibles pour les extensions de bâtiments existants (à la date d'approbation du présent règlement) et pour la création d'annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

Dans le cas de parcelles d'angles, le recul de 5 mètres minimum (Cf. ci-dessus) n'est obligatoire que sur l'une des deux voies, sur l'autre voie le recul est fixé à 3 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

2 - Implantations par rapport aux emprises autres que voirie :

Autre voie : toute construction doit être implantée au moins à 1,50 mètre des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

2 - Toutefois, l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande :

- . Aient une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres sur sablière et 4 mètres sous faîtage.
- . Aient une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres, avec une longueur limitée à 10 mètres par limite séparative. Cependant la longueur par limite séparative pourra atteindre 16 mètres au maximum, en cas de construction déjà existante sur cette limite.

L'implantation en limite séparative est admise uniquement pour le mur pignon et pour le mur de façade sous sablière.

En présence d'une haie existante dont l'application de ce paragraphe impliquerait la suppression, les annexes devront être implantées à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 4 mètres. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- 1 - La hauteur des constructions, hors équipement public, ne peut pas dépasser 7 mètres.
- 2 - La hauteur sera au maximum de 10 mètres pour les constructions d'équipements publics.
- 3 - Des dépassements de hauteurs seront admis dans le cas de terrain pentu, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés.

2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal, avec une pente comprise entre 25 % et 35 %.

D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés,

. si l'exigent :

- l'architecture du bâtiment,
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorables à la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergies renouvelables,

. et si les matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.

Les chiens-assis sont interdits.

2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières.

D'autres types de matériaux peuvent être autorisés s'ils répondent aux exigences de lutte contre le réchauffement climatique et favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

3.3. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.

3.4. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Volets, portes et menuiseries

Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2 mètres avec deux types de clôtures autorisées :

- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

4.2. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètres avec deux types de clôtures autorisées :

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille, grillage ou bareaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

4.3. Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

5 – Installations diverses

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher,
- les extensions de constructions de moins de 60 m² de surface de plancher entraînant la création d'un nouveau logement,
- les changements de destination des constructions existantes.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Habitations :

Il est exigé :

- **une** place de stationnement pour une surface de plancher de construction **inférieure ou égale à 35 m²** ;
- **deux** places de stationnement pour une surface de plancher de construction **supérieure à 35 m²**.

3 - Commerces :

Pour les commerces de surface de vente, il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de vente.

4 - Equipements hôteliers et de restauration :

Une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

5 - Services, bureaux :

Une place au minimum par poste de travail.

6 - Etablissements médicaux, paramédicaux sociaux ou assimilés

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

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

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

Espaces libres et plantations

1. Plantations et boisements existants
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.
2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.
Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.
3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.
En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Espaces libres et verts à créer

Les espaces verts aménagés lors de la création des lotissements restent inconstructibles, même après la dissolution du lotissement.

Sur chaque unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné :

- 10 % au moins de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NÉANT

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

D'une superficie de 13,71 hectares elle s'est développée à l'Ouest de la commune regroupant un ensemble d'activités diversifiées ainsi qu'un lotissement communal existant.

Le bâti est composé des bâtiments et des installations diverses, de facture contrastée allant du bâti de qualité (type bureaux) au bâtiment industriel type hangar et au bâtiment plus modeste sur des parcelles moyennes, abritant des activités artisanales commerciales et des services.

Les capacités d'accueil restantes sur la zone sont très limitées.

Le règlement établi pour la zone UE a pour objectif :

- de veiller à une amélioration qualitative du bâti et de l'aspect général de la zone,
- d'assurer une bonne insertion des activités tout en limitant les nuisances,
- de protéger les personnes et les biens, des risques d'inondation.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage agricole ou d'habitat (autres que celles autorisées à l'article UE2).
- 2 - Les installations et travaux divers de type :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée,
 - . les terrains de camping et les caravanes isolées.
- 3 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 4 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.
- 5 - Les déchetteries.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1 - Les commerces ne sont autorisés que s'ils sont liés aux activités de la zone.
- 2 - En zone inondable de crue exceptionnelle (secteur dit d'aléa faible à moyen, mentionné au plan graphique) :
 - Les constructions nouvelles sont autorisées, à condition que le niveau de plancher bas soit situé 1 mètre au-dessus du Terrain Naturel,
 - le stockage des produits dangereux, polluants ou flottants, doit être situé 1 mètre au-dessus du Terrain Naturel,

- l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont autorisées, sous réserve des conditions suivantes :
 - aucun logement ne peut être créé à partir d'une construction autre qu'habitation,
 - les réseaux et équipements doivent être mis hors eau,
 - un niveau refuge, dont le plancher est situé 1 mètre au-dessus du Terrain Naturel, doit exister ou être créé.

Les constructions à usage d'habitations ne sont autorisés qu'à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Il ne doit consister qu'en une seule unité d'habitation, c'est-à-dire en un seul logement, intégré dans le volume du bâtiment d'activité principal et dans la limite de 120 m² surface de plancher par unité foncière.

- 3 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, et 10 mètres du bord du ruisseau de la Seillonne.

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voie publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation n'est pas autorisé.
- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et localisés le plus éloignés possibles des carrefours.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4,50 mètres.
- 1.5. Les accès sur la RN126 seront interdits.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte et défense contre l'incendie.
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3. Les voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 9 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable

1.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

1.2. Dans les lotissements à usage d'activités, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité.

2 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées par le schéma d'assainissement communal donné en annexe du PLU.

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc.... sont fixées dans le règlement du service gestionnaire d'assainissement.

2.3. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux publiques "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.3.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après avis des services concernés.

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

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

2.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de plus de 20 m² d'une construction existante, la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

Le versement des eaux pluviales sur la voie publique en dehors d'un caniveau ou d'un fossé est interdit.

Les écoulements d'eau de piscines doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale utilisé.

3 - Réseaux divers

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5 b.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis à l'article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ». La hauteur des murs du local sera limitée à 3 mètres.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

- 1 - Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :
 - . 25 mètres de l'axe de la RD 826 pour toutes les constructions
 - . 10 mètres du bord du ruisseau de la Seillonne.
- 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- 2 - Si un projet concerne deux unités voisines présentant un plan de masse commun formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs.
- 3 - Les surélévations, aménagements ou extensions de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Deux constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 4m.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol globale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ne sont pas pris en compte, en application du rapport indiqué ci-dessus quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.

- 2 - Pour les constructions destinées aux équipements publics, l'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 mètres**, toiture comprise.
Pour les constructions d'habitation, séparées du bâtiment d'activités, existantes à l'approbation du présent règlement, la hauteur maximale est de 7 mètres sous sablière.
- 2 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

- 1.1. Pour être autorisé, tout projet d'aménagement des constructions, doit être par leur forme, volume et proportions adaptés au site et aux paysages environnants.
- 1.2. Les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessaires aux activités devront s'intégrer harmonieusement dans un projet d'ensemble.

2 - Couleurs et matériaux

- 2.1. Pour les constructions d'habitations existantes à l'approbation du présent règlement, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées à condition qu'elles restent dans l'angle de 35 % (toits-terrasses ou toits courbes).
- 2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitation existante à l'approbation du présent règlement, (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 2.3. Pour les autres bâtiments
Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune.

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton branché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

3 - Façades

- 3.1. Pour les constructions d'habitations existantes à l'approbation du présent règlement :
- 3.1.1. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
- . soit laissés couleur chaux naturelle
 - . soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières

- 3.1.2. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.
- 3.1.3. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.
- 3.1.4. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 3.1.5. Volets, portes et menuiseries.
Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3.1.6. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.
- 3.2. Pour les autres bâtiments :
Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

4 - Couvertures

- 4.1. Pour les constructions d'habitations existantes à l'approbation du présent règlement :
Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.
Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés.
- 4.1.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal, avec une pente comprise entre 25 % et 35 %.
D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés,
. si l'exigent :
- l'architecture du bâtiment,
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorables à la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergies renouvelables,
. et si les matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.
Les chiens-assis sont interdits.
- 4.1.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitation existantes à l'approbation du présent règlement, (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

4.2. Pour les autres bâtiments :

- . Les couvertures horizontales sont autorisées.
- . La pente des toitures ne doit pas excéder 40 %.
- . Les couvertures réfléchissantes sont interdites.
- . Il sera exigé au moins deux pentes aux toitures d'annexes isolées.

5 - Clôtures

5.1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative doivent être constituées de grilles ou de claires voies et ne doivent pas excéder une hauteur de 2,50 mètres, comprenant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

5.2. D'autres clôtures sont admises pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

5.3. Dans la zone inondable, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

7 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher **hors-œuvre**,
- les changements de destination des constructions existantes.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

2.1. Bureaux - Services - Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface plancher, avec au moins une place de stationnement par poste de travail.

2.2. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

2.3. Etablissements industriels et artisanaux

Pour les établissements industriels et pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

2.5. Logement de fonction : Il est exigé deux places de stationnement par logement.

2.6 Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

ARTICLE UE 13 – ESPACES BOISÉS CLASSÉS – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Espaces libres et plantations

1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise de 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

3. Aires de stationnement non couvertes

3.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

3.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

3.3. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

5. Espaces libres et espaces verts à créer

- 5.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traitée en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain.
- 5.2. Pour les projets concernant une unité foncière supérieure à 1 ha, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NÉANT.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

**AU₀
AUB
AUC
AUE
AUF**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU₀

Caractère de la zone

La zone AU₀ recouvre une surface totale d'environ 4,753 hectares.

Elle recouvre les territoires constituant des réserves foncières pour le développement à moyen terme de la centralité de la commune.

Ce secteur, situé en contre-bas de l'Eglise et de l'école maternelle, est destiné à terme à accueillir un nouveau quartier d'habitat et d'équipement culturel et social, dans la droite ligne des orientations affichées dans le PADD.

Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation, elle ne sera urbanisable qu'après modification du PLU.

L'urbanisation de ce secteur devra respecter le schéma d'orientation d'aménagement n° 2 (pièce n° 3).

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . de maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur et d'anticiper, dans le cadre du parti d'aménagement proposé par le PADD, le développement urbain futur de la commune, en maintenant des réserves foncières qui permettront à terme de poursuivre l'extension de la centralité du noyau villageois

ARTICLE AU₀ 1 :

Sont interdites toutes occupations du sol à l'exception des équipements d'infrastructure.

ARTICLE AU₀ 2 :

Les opérations doivent respecter les orientations d'aménagement du schéma d'orientation n°2.

ARTICLE AU₀ 3 à AU₀ 13.

NEANT

ARTICLE AU₀ 14 :

Le COS. est nul.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUB

Caractère de la zone

La zone AUB recouvre une surface d'environ 0,9 hectares.

Elle correspond aux secteurs d'urbanisation future qui seront urbanisés à court terme. Ils sont situés sur le plateau, en contact de la zone d'équipements publics et sportifs de la commune.

Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat groupé.

Le schéma d'orientation d'aménagement n°1 (pièce n° 3) détermine les grandes lignes d'urbanisation du secteur.

Cette zone ne peut être rendue urbanisable qu'après réalisation des équipements publics d'infrastructure nécessaires à son urbanisation.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- . de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat,
- . de permettre un développement urbain maîtrisé.

ARTICLE AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions destinées aux activités agricoles, industrielles, d'entrepôt et artisanales.
- 2 - Les constructions à usage de commerces.
- 3 - Les équipements hôteliers et restauration
- 5 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- 6 - Les affouillements et exhaussements du sol liées à une opération non autorisée.
- 7 - Les carrières.

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

- 1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si sont réalisées les équipements d'infrastructure indispensables (voirie et réseaux divers).
- 2 - En zone AUB, en application de l'article L 123-1.16 du code de l'urbanisme, tout projet de construction devra affecter 50 % minimum de la surface de plancher à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec les variétés des formes de financements que sont le PLAI, le PLUS et le PLS.
- 3 - Les constructions ne sont autorisées qu'à la condition de se faire sous forme d'opérations d'ensemble.
- 4 - Les opérations doivent respecter les orientations d'aménagement du schéma d'orientation d'aménagement n° 1.

- 5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et risques.
- 6 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à 1,50 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
- 6 - Les nouvelles habitations seront implantées à 100 mètres minimum des stations d'épuration.

ARTICLE AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès : (se référer aux orientations d'aménagement du PLU)

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.
- 1.3. Toute construction ne peut comporter plus de deux accès voiture par unité foncière sur les voies publiques.
- 1.4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 1.5. Pour les habitations, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être la suivante :
 - pour les constructions de 2 logements au plus (existants ou nouveaux) : 4 mètres minimum,
 - au-delà de 2 logements, l'accès et/ou passage aménagé devront être traités comme une voie et aménagés conformément à l'alinéa 2 ci-dessous.

2 - Voirie nouvelle publique et privée :

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

- 2.1. Dispositions générales
Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5,50 mètres minimum pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 3,50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Les voiries seront aménagées de manière à ne pas créer de ligne droite supérieure à 100 mètres.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

1.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

1.2. Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements à usage d'habitation, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées par le schéma d'assainissement communal donné en annexe du PLU.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence ou l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Le versement des eaux pluviales sur la voie publique est interdit.

Les écoulements d'eau de piscine doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale utilisé.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche. Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Déchets :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec la commune, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

ARTICLE AUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIE PRIVEES**1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :**

1.1. Toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement. Une partie de la construction (sur une largeur minimale de 3 mètres) doit être implantée dans cette même bande de 20 mètres avec un recul de 5 mètres minimum de l'emprise de la voie.

2 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (espaces publics non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

ARTICLE AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit être implantée :

- Pour les opérations d'ensemble : sur une limite séparative au moins (sur toute ou partie de la hauteur autorisée en AUB 10), et à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres sur les autres limites séparatives ;

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :

2.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.2. Toutefois, l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande, aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sur sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 10 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière.

En présence d'une haie existante dont l'application de ce paragraphe impliquerait la suppression, les annexes devront être implantées à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

3 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

- . En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative : la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la bande verticale déterminée par la construction existante.

4 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE AUB 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE AUB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- 1 - La hauteur des constructions, hors équipement public, ne pourra pas dépasser 7 mètres.
- 2 - La hauteur sera au maximum de 10 mètres pour les constructions d'équipement public.

ARTICLE AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés.

2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal, avec une pente comprise entre 25 % et 35 %.
D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés,

. si l'exigent :

- l'architecture du bâtiment,
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorables à la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergies renouvelables,

. et si les matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.

Les chiens-assis sont interdits.

2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières.

D'autres types de matériaux peuvent être autorisés s'ils répondent aux exigences de lutte contre le réchauffement climatique et favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

3.3. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite, sauf pour les huisseries.

3.4. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes. Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2 mètres avec deux types de clôtures autorisées :

- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

4.2. En limite d'emprise publique

Les clôtures sur voie et espaces verts seront constituées de poteaux scellés et de grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 2 mètres doublée d'une haie vive de même hauteur implanté à l'intérieur des lots.

Tout soutènement sera traité sous la forme d'un talus paysagé : le choix des essences devra être fait dans le respect du Plan de Prévention des Risques naturels.

Sur les terrains pentus et moins abrupts, un muret de 50 cm de hauteur maximum est autorisé.

5 – Installations diverses

Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE AUB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher ~~hors-œuvre~~,
- les extensions de constructions de moins de 60 m² de surface de plancher ~~hors-œuvre~~ entraînant la création d'un nouveau logement,
- les changements de destination des constructions existantes.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Habitations :

2.1. Stationnement automobile

Il est exigé :

- **deux** places de stationnement par unité de logement.

De plus, dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation et habitat en collectif), un minimum de 0,25 places par lot ou logement devra être réalisé dans les espaces collectifs.

A noter, que pour les opérations d'habitat en collectif, comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées, semi-enterrées (sauf contrainte hydrologique et/ou géologique de sous-sol prouvée) ou fermées.

2.2. Stationnement des vélos

Tout projet d'habitat en collectif doit prévoir un emplacement réservé aux deux-roues. Il doit être réalisé de manière à être aisément accessible, couvert et sur des emplacements

3 - Services, bureaux, artisanat :

Une place au minimum par poste de travail.

4 – Etablissements médicaux, paramédicaux sociaux ou assimilés

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

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

6 - Equipements publics

Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

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

Espaces libres et plantations (voir orientations d'aménagement n° 1)

1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré, doit être remplacé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
 Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.
 Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture.
 En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Espaces libres et verts à créer
 - . Sur chaque unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné :
 - 10 % au moins de la surface de l'unité foncière.

 - . Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitations de plus de 10 lots ou logements, il sera créé un espace vert collectif d'accompagnement d'un seul tenant et d'une surface totale correspondant à 20 m² par lot ou logement minimum. La surface de cet espace vert ne peut être inférieure à 1 000 m², il devra être aménagé de façon très paysagère et permettre son accessibilité pour tous les habitants. Les espaces verts aménagés lors de la création des lotissements restent inconstructibles, même après la dissolution du lotissement.

 - . Un espace vert protégeant les ruisseaux (voir orientation d'aménagement n° 1)

 - . Il sera exigé un arbre à haute tige non avide d'eau tous les 100 m² en respectant les prescriptions du PPR.

ARTICLE AUB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NÉANT

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUC

Caractère de la zone

La zone AUC recouvre une surface d'environ 8,91 hectares.

Elle correspond à la partie du territoire sur le plateau, qui sera urbanisée à court terme.

Le schéma d'orientation d'aménagement n°1 (pièce n° 3) détermine les grandes lignes de l'urbanisation de ce secteur.

Ces quartiers seront à vocation d'habitat résidentiel (habitat pavillonnaire).

La zone AUC ne peut être rendue urbanisable que lorsque les équipements publics d'infrastructure nécessaires à son urbanisation seront réalisés.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- . de favoriser l'accueil d'habitat pavillonnaire avec des règles calquées sur celles de la zone pavillonnaire UC, de façon à favoriser une homogénéité urbaine

ARTICLE AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt, agricole et artisanales.
- 2 - Les commerces.
- 3 – Les équipements hôteliers et de restauration.
- 4 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable.
- 5 - Les carrières.

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

- 1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si sont réalisées les équipements d'infrastructure indispensables (voirie et réseaux divers).
- 2 - Les constructions ne sont autorisées qu'à la condition de se faire sous forme d'opérations d'ensemble.
- 3 - Les opérations doivent respecter les orientations d'aménagement du schéma d'orientation d'aménagement n° 1.

- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et risques.
- 5 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à 1,50 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
- 6 - Les constructions nouvelles à usage d'habitat (hors annexes piscines) seront implantées à 20 mètres minimum des EBC.
- 7 - Les nouvelles habitations seront implantées à 100 mètres minimum des stations d'épuration.

ARTICLE AUC 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.
- 1.3. Toute construction ne peut comporter plus de deux accès voiture par unité foncière sur les voies publiques.
- 1.4. Pour les habitations, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être la suivante :
 - pour les constructions de 2 logements au plus (existants ou nouveaux) : 4 mètres minimum,
 - au-delà de 2 logements, l'accès et/ou passage aménagé devront être traités comme une voie et aménagés conformément à l'alinéa 2 ci-dessous.

2 - Voirie nouvelle publique et privée :

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

2.1. Dispositions générales

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une chaussée de 5,50mètres minimum pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 3,50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Les voiries seront aménagées de manière à ne pas créer de ligne droite supérieure à 100 mètres.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse, à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2 - Réseau d'assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées par le schéma d'assainissement communal donné en annexe du PLU.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence ou l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Le versement des eaux pluviales sur la voie publique est interdit.

Les écoulements d'eau de piscine doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale utilisé.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche. Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Déchets :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être exigé et il devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE AUC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

ARTICLE AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIE PRIVEES

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.

Dans le cas de parcelles d'angles, le recul de 5 mètres minimum n'est obligatoire que sur l'une des deux voies, sur l'autre voie le recul est fixé à 3 mètres minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

1.2. D'autres implantations sont possibles, pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

2 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée :

- Pour les opérations d'ensemble, si elle doit être implantée en limite séparative, elle le sera uniquement par les garages, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres sur les autres limites séparatives ;

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :

2.1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.2. Toutefois, l'implantation dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible à condition que les bâtiments implantés dans cette bande, aient une hauteur n'excédant pas 2,80 mètres sur sablière et 4 mètres au faîtage avec une longueur limitée à 10 mètres par limite séparative. Sur la limite séparative, sont admis uniquement le mur pignon et/ou le mur de façade sous sablière.

En présence d'une haie existante dont l'application de ce paragraphe impliquerait la suppression, les annexes devront être implantées à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

3 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

- . Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements nouveaux à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots, jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération. Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse.
Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.
- . En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

4 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE AUC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes ou projetées ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- 1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres.
- 2 - La hauteur sera au maximum de 10 mètres pour les constructions d'équipement public.

ARTICLE AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,

- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés.

- 2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal, avec une pente comprise entre 25 % et 35 %.
D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés,

. si l'exigent :

- l'architecture du bâtiment,
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorables à la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergies renouvelables,

. et si les matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.

Les chiens-assis sont interdits.

- 2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

- 2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

- 3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières.

D'autres types de matériaux peuvent être autorisés s'ils répondent aux exigences de lutte contre le réchauffement climatique et favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

- 3.3. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite, sauf pour les huisseries.

- 3.4. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

- 3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes. Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2 mètres avec deux types de clôtures autorisées :

- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

4.2. En limite d'emprise publique

Les clôtures sur voie et espaces verts seront constituées de poteaux scellés et de grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 2 mètres doublée d'une haie vive de même hauteur implanté à l'intérieur des lots.

Tout soutènement sera traité sous la forme d'un talus paysagé : le choix des essences devra être fait dans le respect du Plan de Prévention des Risques naturels.

Sur les terrains pentus et moins abrupts, un muret de 50 cm de hauteur maximum est autorisé.

5 – Installations diverses

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE AUC 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher,
- les extensions de constructions de moins de 60 m² de surface de plancher entraînant la création d'un nouveau logement,
- les changements de destination des constructions existantes.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Habitations :

Il est exigé :

- une place de stationnement pour une surface de plancher de construction **inférieure ou égale à 35 m²** ;
- **deux** places de stationnement pour une surface de plancher de construction **supérieure à 35 m²**.

3 - Services, bureaux :

Une place au minimum par poste de travail.

4 – Etablissements médicaux, paramédicaux sociaux ou assimilés

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

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

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

Espaces libres et plantations

1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement.

Les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

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

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Espaces libres et verts à créer

Les espaces verts aménagés lors de la création des lotissements restent inconstructibles, même après la dissolution du lotissement.

Un espace vert protégeant les ruisseaux (voir orientation d'aménagement n° 1).

Sur chaque unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné :

- 10 % au moins de la surface de l'unité foncière.
- Il sera exigé un arbre à haute tige non avide d'eau tous les 100 m² en respectant les prescriptions du PPR.

ARTICLE AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NÉANT

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUE

Caractère de la zone

Le secteur AUE recouvre une surface d'environ 10,34 hectares, il correspond à l'extension et à la valorisation de la zone d'activités artisanales située à l'Ouest de la RN 126. Il a vocation à accueillir le même type d'urbanisation que la zone UE existante, ainsi que des bureaux et/ou des services. Les logements de fonction sont autorisés dans le bloc du bâtiment principal.

Le schéma d'orientation d'aménagement n°3 (pièce n° 3) détermine les grandes lignes de l'urbanisation de ce secteur.

Cette zone ne peut être rendue urbanisable que lorsque les équipements publics d'infrastructure nécessaires à son urbanisation seront réalisés.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- . de privilégier les activités tertiaires, les services et l'artisanat,
- . d'assurer le développement économique de la commune,
- . d'assurer la bonne intégration du nouveau secteur AUE en continuité de la zone économique existante,
- . de protéger les secteurs d'habitat avoisinants des nuisances des activités par une bande verte tampon.

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage agricole.
- 2 - Les installations et travaux divers de type :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée,
 - . les terrains de camping et les caravanes isolées.
- 3 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 4 - Les établissements rejetant quotidiennement des volumes d'eaux usées importants (hôtels, restaurants, établissements de soins, maison de retraite) non desservis par le réseau public d'assainissement.
- 5 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.
- 6 - Les déchetteries.
- 7 - Les activités industrielles.

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

- 1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si sont réalisées les équipements d'infrastructure indispensables (voirie et réseaux divers).
- 2 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique, est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à 1,50 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
Les constructions à usage d'habitations ne sont autorisées qu'à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Il ne doit consister qu'en une seule unité d'habitation, c'est-à-dire en un seul logement, intégré dans le volume du bâtiment d'activité principal et dans la limite de 120 m² surface de plancher par unité foncière.
- 3 - Les implantations sont réservées de préférence aux activités tertiaires, de services ou artisanales et devront s'inscrire dans les orientations d'aménagement n° 3.

ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voie publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation n'est pas autorisé.
- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et localisés le plus éloignés possibles des carrefours.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4,50 mètres.
- 1.5. Les accès sur la RN126 seront interdits.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte et défense contre l'incendie.
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3. Les voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 9 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable

1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Dans les lotissements à usage d'activités, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité.

2 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées par le schéma d'assainissement communal donné en annexe du PLU.

2.2 Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Collectivité.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc.... sont fixées dans le règlement du service gestionnaire d'assainissement.

2.3. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux publiques "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées à l'alinéa 2.3.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après avis des services concernés.

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

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

2.4. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de plus de 20 m² d'une construction existante, la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

Le versement des eaux pluviales sur la voie publique est interdit.

3 - Réseaux divers

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5 b.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

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

- 1 - Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RN 126.
- 2 - Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- 3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à :
 - **4 mètres** pour les constructions à usage d'activités.
- 2 - Si un projet concerne deux unités voisines présentant un plan de masse commun formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs.
- 3 - Les surélévations, aménagements ou extensions de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol globale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ne sont pas pris en compte, en application du rapport indiqué ci-dessus quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.
- 2 - Pour les constructions destinées aux équipements publics, l'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - **12 mètres**, toiture comprise.
- 2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité.
- 3 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

- 1.1. Pour être autorisé, tout projet d'aménagement des constructions, doit être par leur forme, volume et proportions adaptés au site et aux paysages environnants.
- 1.2. Les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessaires aux activités devront s'intégrer harmonieusement dans un projet d'ensemble.

2 - Couleurs et matériaux

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, il doit être tenu compte de la coloration générale de la commune

Les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

Les enduits grossiers doivent être teintés.

3 - Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

4 - Couvertures

- . Les couvertures horizontales sont autorisées.
- . La pente des toitures en doit pas excéder 40 %.
- . Les couvertures réfléchissantes sont interdites.
- . Il sera exigé au moins deux pentes aux toitures d'annexes isolées.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés.

5 - Clôtures

- 5.1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative doivent être constituées de grilles ou de claires voies et ne doivent pas excéder une hauteur de 2,50 mètres, comprenant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.
- 5.2. D'autres clôtures sont admises pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

7 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre,
- les changements de destination des constructions existantes.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

2.1. Bureaux - Services

Il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface plancher ~~hors œuvre nette~~, avec au moins une place de stationnement par poste de travail.

2.2. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

2.3. Etablissements artisanaux

Pour les entreprises artisanales, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

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

2.5. Logement de fonction : Il est exigé deux places de stationnement par logement.

2.6 Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

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

Espaces libres et plantations

1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise de 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

3. Aires de stationnement non couvertes

3.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

3.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.

3.3. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4. Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts industriels laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

5. Espaces libres et espaces verts à créer

5.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traitée en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain.

5.2. Pour les projets concernant une unité foncière supérieure à 1 ha, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

5.3. Pour les projets concernant une unité foncière supérieure à 10 hectares, les espaces verts plantés représenteront au moins 10 % de la superficie du terrain.

5.4. En AUE, une bande plantée doit être prévue sur les limites séparatives avec la zone N. Elle sera plantée d'une haie d'espèce limitant le bruit et la vue sur une bande totale de 8 mètres (la zone d'entretien sera de part et d'autre de la haie centrale).

5.5. Il sera exigé un arbre à haute tige non avide d'eau tous les 100 m² en respectant les prescriptions du PPR.

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NÉANT.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUF

Caractère de la zone

Le secteur AUF recouvre une surface d'environ 2,82 hectares, il est situé le long du chemin de Chastel. Il a vocation à accueillir des équipements médicaux ou paramédicaux.

Cette zone ne peut être rendue urbanisable que lorsque les équipements publics d'infrastructure nécessaires à son urbanisation seront réalisés.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif :

- . de favoriser l'implantation d'une structure d'accueil à usage médical ou paramédical, à proximité du centre de village et profitant d'un environnement naturel et agricole.

ARTICLE AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricoles.
- 2 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat.
- 3 - Les installations et travaux divers de type :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée,
 - . les terrains de camping et les caravanes isolées.
- 4 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 5 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.
- 6 - Les déchetteries.

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

- 1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si sont réalisées les équipements d'infrastructure indispensables (voirie et réseaux divers).
- 2 - Les constructions ne sont autorisées qu'à la condition de se faire sous forme d'opérations d'ensemble intéressant la totalité de la zone.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que si elle sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux. Ils sont limités à un seul par équipement et à 150 m² de surface de plancher.

- 4 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique, est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à 1,50 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.

ARTICLE AUF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voie publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation n'est pas autorisé.
- 1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et localisés le plus éloignés possibles des carrefours.
- 1.4. Les caractéristiques de ces accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs, sans jamais être inférieurs à 4,50 mètres.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte et défense contre l'incendie.
- 2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.3. Les voies susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 9 mètres et une chaussée de 6 mètres au moins.

Pour les voies en impasse :

- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de chaussée compatibles avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

- 2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

Les cheminements seront d'une largeur de 2,50 mètres et ils seront traités en voie mixte piétons/cycles, avec un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à la limite d'emprise de la chaussée pour la voie cyclable. Les voies seront traitées en minéral.

ARTICLE AUF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable

1.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

1.2. Dans les lotissements à usage d'activités, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les Services de sécurité.

2 - Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées (eaux usées domestiques et eaux résiduaires)

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées par le schéma d'assainissement communal donné en annexe du PLU.

2.2. Eaux pluviales (eaux atmosphériques et assimilables)

Pour les constructions neuves ou dans le cas d'une extension de plus de 20 m² d'une construction existante, la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière est obligatoire.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service assainissement gestionnaire.

Le versement des eaux pluviales sur la voie publique en dehors d'un caniveau ou d'un fossé est interdit.

3 - Réseaux divers

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les caractéristiques de ces aménagements seront conformes aux dispositions de l'annexe 5 b.

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis au seul article 11 relatif à « l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ».

ARTICLE AUF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N E A N T

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe du chemin de Chastel pour les habitations.
- 20 mètres de l'axe du chemin de Chastel pour les autres constructions
- 5 mètres au moins de la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées.

D'autres implantations sont possibles pour la création d'annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

Dans le cas de parcelles d'angles, le recul de 5 mètres minimum (Cf. ci-dessus) n'est obligatoire que sur l'une des deux voies, sur l'autre voie le recul est fixé à 3 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics.

2 - **Implantations par rapport aux emprises autres que voirie :**

Autre voie : toute construction doit être implantée au moins à 1,50 mètre des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnière (des espaces publics non destinés à la circulation automobile).

3 - **Implantations des piscines :**

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à :
 - **3 mètres** pour les constructions à usage d'habitation,
 - **5 mètres** pour les autres constructions, autres qu'annexes à l'habitat.
- 2 - Si un projet concerne deux unités voisines présentant un plan de masse commun formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs.
- 3 - Les surélévations, aménagements ou extensions de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

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

- 1 - Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres. Les annexes et piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE AUF 9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol globale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ne sont pas pris en compte, en application du rapport indiqué ci-dessus quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, tous les dispositifs ou appareillages nécessaires à la bonne marche de l'installation, sans que leur emprise puisse excéder 10 % de la surface totale de la parcelle.
- 2 - Pour les constructions destinées aux équipements publics, l'emprise au sol n'est pas fixée.

ARTICLE AUF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - **10 mètres**, au point le plus haut, toiture comprise pour les constructions à usage d'activité médicale ou paramédicale et les constructions à usage d'habitat lorsqu'elles sont intégrées dans un même volume
 - **7 mètres** sous sablière pour les constructions à usage d'habitation isolées.
- 2 - Des dépassements de hauteur de 3 mètres maximum peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité.
- 3 - Les ouvrages publics (château d'eau, ligne EDF, etc.) ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE AUF 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

- 1.1. Pour être autorisé, tout projet d'aménagement des constructions, doit être par leur forme, volume et proportions adaptés au site et aux paysages environnants.
- 1.2. Les constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessaires aux activités devront s'intégrer harmonieusement dans un projet d'ensemble.

1.3. Les constructions à usage d'habitation et leur dépendances doivent être réalisées au maximum en deux volumes.

2 – Façades - Couleurs - Matériaux

2.1. Toutes les façades doivent respecter un traitement architectural harmonieux.

2.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
 . soit laissés couleur chaux naturelle
 . soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières.

2.3. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.

2.4. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

2.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes. Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.7 Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.

3 - Façades

Toutes les façades, murs pignons, gaines et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

4 - Toitures

4.1. Pour les constructions autres que les annexes à l'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées (toits-terrasses ou toits courbes).
 Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés.

4.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat isolé, (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

5 - Clôtures

- 5.1. Les clôtures donnant sur les voies ou emprises publiques et en limite séparative doivent être constituées de grilles ou de claires voies et ne doivent pas excéder une hauteur de 2,50 mètres, comprenant éventuellement un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.
- 5.2. D'autres clôtures sont admises pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité ou au fonctionnement des activités autorisées.

6 - Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

7 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE AUF 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 – Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher ~~hors-œuvre~~,
- les changements de destination des constructions existantes.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2 - Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

2.1. Logements de fonction

Deux places de stationnement par logement autorisé.

2.2. Bureaux - Services

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

2.3. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

2.4. Equipements médicaux, paramédicaux, sociaux ou assimilés

Il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.

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

2.6. Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

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

Espaces libres et plantations

1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Les voies ayant une emprise de 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement, pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 16 arbres par hectomètre de voie. Les voies ayant une emprise de 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement pour chaque voie ; il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.

3. Aires de stationnement non couvertes

3.1. Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

3.2. Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et seront plantées au minimum d'un arbre pour deux places de stationnement.

3.3. Les surfaces des parcs de stationnement doivent être traitées à l'aide des techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

4.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace restant libre entre la limite d'emprise de la voie et les bâtiments, doit être traitée en jardin d'agrément planté et gazonné. La surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 25 % de la superficie du terrain.

4.2. Pour les projets concernant une unité foncière supérieure à 1 ha, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

4.3. Pour les projets concernant une unité foncière supérieure à 10 hectares, les espaces verts plantés représenteront au moins 10 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles AU 3 à AU 13.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE**

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A recouvre une surface d'environ 954,61 hectares.

Elle correspond au grand territoire agricole de la commune.

Cette zone accueille quelques constructions (habitat et autres types) liés aux activités agricoles.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . de limiter l'occupation du sol aux seules constructions nécessaires aux exploitations agricoles et aménagements / extensions de bâtiments existants
- . de protéger le patrimoine bâti, rural et le paysage (boisements et plantations existantes)
- . la protection stricte des espaces naturels des bords de la Seillonne en raison du risque d'inondation et en raison de la qualité naturelle des sites et des boisements existants. Les possibilités d'occupation des sols sont strictement limitées (conformément à l'article A1)

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

- . **de celles nécessaires à l'exploitation agricole**, à savoir les constructions et extensions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations à usage agricole, y compris celles relevant du régime des installations classées,
- . **de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, de type ouvrage technique et cimetière,
- . **de l'extension des constructions existantes** (à la date d'approbation du présent règlement), sans création de nouveau logement ou changement de destination des bâtiments, à l'exception de la création de gîtes ruraux,
- . **des annexes à l'habitat, des piscines.**

2 - Sont interdits les changements de destination des bâtiments quand l'affectation nouvelle n'est pas liée à l'activité agricole.

3 - En zone inondable, (Cartographie Informatrice des Zones Inondables, identifiée sur le document graphique, et intégrée dans les documents d'information du PLU), sont interdits toute construction à l'exception :

- des talus ou remblais strictement nécessaires aux aménagements autorisés,
- des clôtures hydrauliquement transparentes.

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

- 1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve :
 - d'être nécessaire au logement des exploitants ou de ses salariés ;
 - que les constructions à usage d'habitation ne dépassent pas 200m² de surface de plancher ;
 - qu'une seule construction à usage d'habitation -en dehors du siège d'exploitation- soit construite par exploitation en activité et située dans un rayon de 100 mètres maximum du siège d'exploitation.
- 2 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à 1,50 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
- 3 - Les bâtiments à vocation agricole à l'exception des serres sont interdits à moins de 100 mètres des zones U et de toute maison située en zone N.
- 4 - Les constructions nouvelles à usage d'habitat (hors annexes piscines) seront implantées à 20 mètres minimum des EBC.
- 5 - Les nouvelles habitations seront implantées à 100 mètres minimum des stations d'épuration.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
La configuration des accès sera appréciée par rapport aux caractéristiques de la voie sur laquelle ceux-ci débouchent et par rapport à l'importance et à la destination du bâtiment à construire.
- 1.3. Toute construction ne peut comporter plus de deux accès voiture par unité foncière sur les voies publiques.
- 1.4. Pour les habitations, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être de 4 mètres au minimum.
- 1.5. Les accès sur la RD1 et sur la RN126 seront interdits.

2 - Voirie nouvelle publique ou privée

N E A N T

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction à usage d'habitat ou d'activité doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2 - Réseau d'assainissement :

L'évacuation des eaux usées et pluviales doit être réalisée selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées par le schéma d'assainissement communal donné en annexe du PLU.

En l'absence de réseau public collecteur d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol et les installations doivent être conformes à la législation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du service gestionnaire.

En l'absence ou d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Le versement des eaux pluviales sur la voie publique en dehors d'un caniveau ou d'un fossé est interdit.

Les écoulements d'eau de piscine doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale utilisé.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Déchets :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être exigé et il devra s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NÉANT

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

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

- 1.1. RN 126 : 35 mètres de l'axe de la RN126 pour les bâtiments agricoles et 75 mètres pour les autres constructions,
- 1.2. RD1 : **25 m** de l'axe pour toutes les constructions
- 1.3. Autres voies : **15 m** de l'axe pour toute construction.

Toutefois, d'autres implantations sont possibles, pour les extensions de bâtiments existants (à la date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes et des piscines liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

2. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
4. Implantation des piscines : les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des emprises publiques et voies privées.

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

1. Toute construction à usage d'habitat ou d'activité devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à **la moitié de sa hauteur** sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.
2. Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite ou à 3 mètres de la limite séparative sans dépasser une distance de 20 mètres de l'habitation principale et à condition que la hauteur sous sablière ne dépasse pas 2,80 mètres et 4 mètres sous faitage.
En présence d'une haie existante dont l'application de ce paragraphe impliquerait la suppression, les annexes devront être implantées à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.
3. Les surélévations, extensions ou aménagement de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
4. Les bâtiments à vocation agricole, à l'exception des serres, et les équipements collectifs seront implantés avec un recul de 100 mètres par rapport à la limite des zones U et N.
5. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics.

6. Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives.

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

N É A N T

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

N É A N T

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- bâtiments agricoles et/ou d'intérêt collectif : 10 mètres au point le plus haut ou s'inscrire dans la hauteur du bâtiment existant,
- autres constructions : 7 mètres sous sablière par rapport au terrain naturel ou s'inscrire dans la hauteur du bâtiment existant.

2 - Des dépassements seront admis dans le cas de terrain pentu, dans un souci d'adaptation au terrain naturel.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation des bâtiments et ouvrages publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés.

2.1. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées (toits-terrasses ou toits courbes).

2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les bâtiments agricoles et les équipements collectifs, la pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. La composition des façades doit être équilibrée :

Briser l'effet de masse :

Mettre en évidence, dans les formes et utilisations des matériaux, les différentes parties des façades. Une porte est un élément particulier de la façade ; le bas en contact avec le sol, n'est pas le haut, en contact avec la toiture, ... cela doit se lire dans la composition de la façade. Opposer une verticalité par la forme du percement ou une plantation à haute tige ou rompre la linéarité par le positionnement d'un percement ou la mise en évidence de la structure.

Le soubassement ; l'assise du bâtiment :

Si un soubassement doit rester apparent, éviter une répartition sur la hauteur en deux parties égales avec le bardage, ceci nuit à l'élégance du bâtiment. Limiter sa hauteur au quart ou au tiers de celle du bardage.

La façade courante ; le fond :

Si les équilibres entre les parties maçonnées et les bardages créent l'animation, le bon usage des composantes et le jeu des contrastes (matériaux, équilibre des pleins et des vides, teintes, ...) garantira la qualité des perceptions. Dans le cas de façade entièrement en bardage, jouer sur le sens de pose, ou sur le contraste entre les éléments de structures rendus apparents et les remplissages qui peuvent être désolidarisés.

Les ouvertures ; l'animation et la vie du bâtiment :

Les percements rythment les façades, les équilibrent, accentuent des effets de barre ou créent des impressions de verticalité. Quel que soit le percement (ventilation, matériau translucide, porte ou fenêtre) il doit se composer avec l'ensemble du bâtiment :

- . la symétrie des percements conforte l'équilibre d'une façade,
- . la répétition de percements identiques permet de rythmer la façade,
- . la proportion entre le plein et le vide permet d'équilibrer un percement désaxé.

Sauf cas particulier, rechercher l'alignement des linteaux et des appuis.

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades seront en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils seront :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières.

3.3. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite, sauf pour les huisseries.

Le jeu des couleurs permet de modifier l'apparence du bâtiment. Grâce à elles, il est possible de le confondre dans le paysage, de « tromper » la hauteur réelle, et de l'alléger si elles sont claires.

- . Chercher à différencier les couleurs des toitures de celles des façades. Les fonctions et les perceptions ne sont pas et ne doivent pas être les mêmes. Différencier les éléments qui composent la façade : le soubassement / les ouvertures / les fonds de façade ou bardages.
- . Éviter les toitures rapiécées et les alternances injustifiées de matériaux en façade qui contribuent à augmenter l'impact du bâtiment dans le paysage.
- . Choisir une couleur plus sombre pour la toiture que pour les murs. Cela contribuera à « asseoir » le bâtiment dans son site et dans le paysage.

3.4. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.

- 3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes. Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.

4 - Clôtures :

4.1. **En zone inondable**, les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

4.2. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2 mètres avec deux types de clôtures autorisées :

- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

4.3. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres avec deux types de clôtures autorisées :

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille, grillage ou bareaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

4.4. Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

5 – Installations diverses

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les activités recevant des personnes extérieures à l'exploitation, des places de stationnement supplémentaires pourront être exigées sur l'unité foncière.

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

Plantations existantes :

- 1 - Les plantations existantes d'arbres seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2 - Il est interdit de supprimer des arbres le long de la Seillonne sur une bande de 6 mètres à partir de la berge.
- 3 - Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. n'est pas fixé, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A1 à A13 du présent règlement.

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE**

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone

D'une superficie totale d'environ 121 hectares, cette zone recouvre des espaces naturels diversifiés et de qualité, qu'il convient de préserver en raison de leur sensibilité, ainsi que leur intérêt paysager.

Localisée sur l'ensemble de la commune, ainsi qu'autour des cours d'eau, la zone N comporte 4 secteurs :

Le secteur N (d'une surface de 25 hectares environ) correspondant à une zone naturelle de protection du milieu naturel.

Le secteur NL1 (d'une surface d'environ 34 ha) correspond au golf au lieu-dit « Borde-Haute ».

Le secteur NL2 (d'une surface d'environ 3 ha) correspond au site de la station des ordures ménagères.

Le secteur Nh (d'une surface d'environ 60 ha) recouvrant des espaces d'habitat diffus situés à l'intérieur du territoire agricole (principe de pastillage).

Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions, seules les extensions de l'habitat existant seront autorisées.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . la protection stricte des espaces naturels en raison de la qualité naturelle des sites et des boisements existants. Les possibilités d'occupation des sols sont limitées (conformément à l'article N1)
- . la valorisation du lieu-dit « Borde Haute », qui accueille un pôle d'activités de plein air de sports et de loisirs, d'intérêt communal, ainsi que l'accueil de constructions limitées et d'installations liées aux activités sur ce site, dans un cadre de préservation du paysage naturel.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol, **à l'exception** :

- des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières et répertoriées à l'article N2,
- des aménagements liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

- des équipements nécessaires au bon fonctionnement des systèmes de gestion des eaux,
- en secteur **NL1** :
 - . les constructions, installations et utilisation du sol destinées à l'accueil des activités de loisirs et d'équipements publics sportifs ou socio-culturels, à l'exclusion des installations et travaux divers de type campings, parcs d'attraction, stands de tir, pistes de karting ou toute activités créant une nuisance sonore.

2 - Dans le secteur soumis au risque inondation repérés sur le plan de zonage, sont interdites toutes constructions, extensions ou installations autres que celles autorisées à l'article N2 ci-après.

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

1 – En secteur Nh :

- 1.1. Les extensions des constructions sur terrains en pente seront soumises à une étude géologique.
- 1.2. Les extensions des habitations seront implantées à 100 mètres minimum des stations d'épuration.
- 1.3. Les extensions des bâtiments existants et créations d'annexes liées à ces bâtiments sont autorisées sous réserve d'être limitées :
 - . pour les extensions, à 30 % de la surface de plancher existante (à la date d'approbation du présent règlement) avec une surface maximale de 200 m² de surface de plancher supplémentaire.
 - . pour la création d'annexes isolées, à 40 m² de surface de plancher.
- 1.4. Les changements de destination des bâtiments existants (allant vers l'hôtellerie, la restauration, les gîtes, les services, le médical et le paramédical), sont autorisés à la condition de ne pas entraîner de création de logement nouveaux (excepté dans le cadre de gîtes ruraux).

2 – En secteur NL1 :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des équipements dans la limite d'une seule construction de 300 m² de surface de plancher maximum située dans un rayon de 300 mètres maximum des sièges sociaux.
- 2.2. Les extensions des bâtiments existants (à la date d'approbation du présent règlement) sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et avec une surface totale maximale supplémentaire de 200 m² de surface de plancher.
- 2.3. La construction d'un bâtiment d'activité supplémentaire par rapport à ceux existants à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de 1 200 m² de surface de plancher et situé dans un rayon de 300 mètres maximum des sièges sociaux est autorisée.
- 2.4. La construction de hangars nécessaires au fonctionnement des activités pour une surface maximale de 500 m².

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la largeur d'accès et/ou du passage aménagé doit être de 4 mètres au minimum.
- 1.2. Toute construction ne peut comporter plus de deux accès voiture par unité foncière sur les voies publiques.
- 1.3. Les accès sur la RD1 et sur la RN126 seront interdits.

2 - Voirie Nouvelle :

NEANT

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En application de l'article R.1321-54 du Code de la Santé Publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée.

2 - Réseau d'assainissement :

L'évacuation des eaux usées et pluviales doit être réalisée selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.
Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées par le schéma d'assainissement communal donné en annexe du PLU.

En l'absence de réseau public collecteur d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol et les installations doivent être conformes à la législation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

2.2 - Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du service gestionnaire.

En l'absence ou d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Les nouvelles installations de réseau de distribution d'énergie électrique et de télécommunications doivent être aménagées, dans la mesure du possible, en souterrain, à partir du transformateur ou du répartiteur téléphonique le plus proche.

Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (pylône ou antenne).

3.2. Locaux et installations techniques :

N E A N T

3.3. Déchets :

N E A N T

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

NÉANT

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

1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 35 mètres de l'axe de la RN126,
- 25 m de l'axe de la RD1,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.

Toutefois, d'autres implantations sont possibles, pour les extensions de bâtiments existants (à la date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes et des piscines liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

2 - Implantation par rapport aux emprises publiques autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 1,50 mètre au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines :

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les annexes à l'habitat pourront être implantées entre 0 et 3 mètres de la limite séparative, si la hauteur sous sablière ne dépasse pas 2,80 mètres et 4 mètres sous faitage non compris une tolérance de 1 mètre pour le pignon.

En présence d'une haie existante dont l'application de ce paragraphe impliquerait la suppression, les annexes devront être implantées à 1,50 mètres minimum des limites séparatives.

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

N E A N T

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

N E A N T

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

- 1 - La hauteur des nouvelles constructions, hors équipement public, ne pourra pas dépasser 7 mètres.
- 2 - La hauteur sera de 10 mètres maximum au point le plus haut pour les constructions d'équipements publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**1 - Conditions générales**

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés.

- 2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées (toits-terrasses ou toits courbes).
- 2.2. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 2.3. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :
- soit laissés couleur chaux naturelle,
 - soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières.
- 3.3. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite, sauf pour les huisseries.
- 3.4. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés.
- 3.5. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 3.6. Les volets, portes et menuiseries, partie intégrante des constructions, doivent être traités en harmonie avec le bâtiment concerné et les constructions environnantes. Les matériaux sont soit laissés couleur naturelle, soit peints, et traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles (nuancier blanc, gris, vert, bleu, rouge brique et couleur bois), en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3.7. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux, de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2 mètres avec deux types de clôtures autorisées :

- soit en grille, grillage, assemblage bois ou plastique ;
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 1 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

4.2. En limite d'emprise publique

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres avec deux types de clôtures autorisées :

- soit un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces jusqu'à 1,50 mètre maximum de hauteur surmonté ou non de grille, grillage ou bareaudage en bois et doublé de haie ou de plantations arbustives denses.

4.3. Les murs de soutènement

Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.

5 – Installations diverses

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC/-D4E-DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – Dispositions générales :

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre,
- les changements de destination des constructions existantes.

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, les espaces de stationnement en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

2. Constructions individuelles :

Il est exigé deux places de stationnement sur l'unité foncière.

3. Equipement hôtelier et de restauration :

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

4. Etablissement à usage d'activité :

Il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Plantations existantes

Les plantations existantes d'arbres seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

2 - Aires de jeux libres, de sports de plein air et aires de stationnement

Les aménagements de sports et de loisirs, ainsi que les aires de stationnement liés, doivent faire l'objet d'aménagement paysagé très soigné en renforçant les plantations et la végétation. Les sols doivent également être traités dans un souci d'intégration à un environnement naturel (de type stabilisé, ...).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. n'est pas fixé, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles N1 à N13 du présent règlement.

LEXIQUE

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

(art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Construction annexe : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au dessus du sol, comprenant piscines, balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes (dictionnaire de l'urbanisme, éditions du moniteur).

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération d'aménagement basée sur un plan d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), habitat groupé...) pouvant regrouper de l'habitat, de l'équipement, commerces, et autres en fonction du caractère de la zone.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Surface de plancher :

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

