



Réalisé par
G2C environnement
316 Rue Henri Becquerel
11 400 CASTELNAUDARY

COMMUNE DE MERVILLE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME
4 - REGLEMENT

Arrêté le :	Approuvé le :
16 DECEMBRE 2009	9 DECEMBRE 2010
G2C Environnement UPSE 04483	4



SOMMAIRE

Zone Ua	5
Zone Ub	12
Zone Uc	21
Zone Ux	30
Zone 1AU.....	39
Zone AUxi.....	47
Zone 2AU.....	54
Zone A	59
Zone N	66
ANNEXE 1	78



Zone	Vocation
Zones Urbaines	
Ua	Cœur de village ancien, à vocation principale d'habitat, de commerces et de services
Ub	Premières extensions urbaines, en continuité du cœur ancien, à vocation principale d'habitat et comptant de nombreux commerces et services.
Uc	Extensions plus récentes du village et hameaux, assainies par le réseau collectif
Uca	Extensions plus récentes du village et hameaux, non assainies par le réseau collectif
Uxi	Zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux
Uxe	Zone destinée à accueillir des activités artisanales, commerciales et de bureaux, comptant également des constructions à usage d'habitation.
Uxz	Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux, correspondant à la ZAC "La Patte d'Oie"
Zones A Urbaniser	
1AU	Zone ouverte immédiatement à l'urbanisation destinée à accueillir de l'habitat, des équipements, services, commerces, bureaux et activités artisanales, sous réserve de la mise en place des viabilités nécessaires au projet et adaptées à la zone, ainsi qu'au respect des Orientations d'Aménagement
AUxi	Zone d'urbanisation future destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux manquants
2AU, 2AUx, 2AUxz, 2AUe et 2AUt	Zone d'urbanisation future à plus long terme nécessitant une modification du PLU
Zones Agricoles	
A	Zone dédiée à l'agriculture : espaces cultivés, exploitations agricoles et habitation des agriculteurs
Ap	Secteur agricole présentant un enjeu paysager fort, dans lequel toute nouvelles constructions, y compris agricoles, sont interdites
Zones Naturelles	
N	Espaces naturels et forestiers
Nc	Zone correspondant au Château et à son parc
Nh	Constructions isolées pour lesquelles une extension limitée et un aménagement dans le volume existant sont autorisés
NI	Zone correspondant à la zone de camping et de loisirs au bord de la Garonne
Np	Zone de protection stricte des abords de la Garonne, comprenant la partie inondable.





DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Art. R.123-5 du code de l'urbanisme.



Zone Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond au secteur aggloméré existant formant le cœur du village, à vocation principale d'habitat, de commerces et de services.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Les occupations et utilisations suivantes :

- le dépôt de véhicules,
- le stationnement de caravanes,
- les terrains de camping,
- les habitations légères et de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les carrières.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, boulangerie, station service,...)
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les programmes de plus de 15 logements, sous condition qu'ils comportent au moins 25% de SHON en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme et que la nouvelle station d'épuration soit mise en fonction.



ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Toute opération doit utiliser les accès existants sur les voies publiques, ou, au besoin, en créer à minima.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Cheminement piétons

Des cheminements piétons accompagnés d'une trame verte devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ils seront suffisamment larges (3,00 m minimum), pour recevoir éventuellement à certains endroits une piste cyclable qui devra être différenciée du cheminement piéton de façon visible.

Leur traitement paysager sera qualitatif et sobre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement différencié et pérenne.

L'ensemble des aménagements doit prendre en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement. En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.



Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, suivant les dispositions définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les dispositifs mis en place (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront s'intégrer à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Collecte des déchets

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets en conteneurs normalisés.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

La façade principale des constructions doit être implantée à l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement, de surélévation ou d'extension, qui pourront être réalisées dans l'alignement de la construction existante.
- s'il s'agit d'une activité commerciale ou d'un équipement public nécessitant la création de places de stationnement sur le devant de la construction,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
- pour les annexes à l'habitation, qui pourront être implantées avec un recul différent.



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

A l'alignement, toute construction nouvelle doit être implantée d'une limite séparative aboutissant aux voies à l'autre.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles, lorsque :

- le projet intéresse une parcelle d'angle,
- la parcelle a une façade sur rue de plus de 10 mètres : dans ce cas la construction pourra être accolée à une seule limite séparative aboutissant aux voies. Toutefois, la continuité du bâti à l'alignement entre la construction et la deuxième limite séparative doit être matérialisée par un mur de clôture, dans lequel une ouverture permettant d'accéder à la parcelle est autorisée.

Au-delà de l'alignement, toute construction nouvelle doit s'implanter soit en limite séparative, soit avec une distance par rapport à celle-ci au moins égale à la moitié de sa hauteur (prise à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions et surélévations des bâtiments existants, qui pourront être implantées sur une seule des limites séparatives.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain ;

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6,50 mètres (R+1), comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

Un dépassement de hauteur de 3 mètres, avec création d'un niveau, peut être autorisé sur une partie de la construction à condition que la partie surélevée soit inférieure à 30% de la surface au sol du bâtiment.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.



ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de l'agglomération ou le bâti environnant et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction existante, de même que tout projet de construction neuve, doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en 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,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, ...

S'agissant des projets situés dans le périmètre de 500 mètres de protection des Monuments Historiques (Cf. Servitudes d'Utilité Publique – Annexes 5.1 du PLU), l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction du projet présenté par le pétitionnaire et de sa proximité avec le monument.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les couleurs utilisées pour les façades devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

La saillie des balcons ne peut excéder 0,80 mètres et les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être la brique apparente ou l'enduit.

Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages,...) sera conservée et restaurée.

Les volets, portes et menuiseries seront de préférence en bois, soit laissés dans leur teinte naturelle, soit peints, mais en aucun cas lasurés. Dans le cas de menuiseries en aluminium, celles-ci seront de préférence laquées.

La teinte des volets, portes et menuiseries sera choisie dans la palette de l'Architecte des Bâtiments de France. L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée, pour accompagner les tonalités des matériaux, qui doivent, dans tous les cas, dominer.

Les appareils de climatisation doivent être placés de manière à être invisibles depuis la voie publique. En cas d'impossibilité, ils devront impérativement faire l'objet d'un traitement permettant de les intégrer au mieux dans la façade (ex : caisson d'une couleur en harmonie avec celle de la façade).

Toitures

La pente de toiture sera comprise entre 30 et 35%.

Elles seront composées de tuiles en terre cuite à grandes ondes.

Les toitures pourront aussi utiliser d'autres matériaux comme le verre, les panneaux solaires, le bac acier ou le zinc.

Les couleurs utilisées pour les toitures devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la superficie totale de la toiture.



D'autres types de toitures pourront être accordés :

- si l'architecture du bâtiment existant l'impose,
- dans le cas où il est nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux,
- dans le cas de mise en œuvre de technologies et de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires...) si l'intérêt architectural du projet le permet.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

Clôtures et entrées de lots

Les éléments composant les clôtures devront être en harmonie avec l'aspect des façades et en continuité du bâti avec une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Les clôtures en canisse et en brande sont interdites.

Mobilier urbain

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le mobilier urbain devra être conforme à la gamme de mobilier urbain retenue et mise en place par la commune.

Aires de stationnement

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, aux arbres, aux jardinières, au mobilier de repos et à tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

Pylônes, paratonnerres, antennes et coupôles

Leur implantation 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. S'agissant des installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertziens, installations techniques,...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière. Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions de moins de 20% de la Surface Hors Œuvre Nette existante, à condition que leur affectation reste inchangée.



Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

Une place jusqu'à 70m² de SHON et une place supplémentaire par tranche suivante de 50m² de SHON.

Constructions à usage de commerce

Une place de stationnement par 20m² de surface de vente.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant, de réception, de conférence...

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 40m² de SHON.

Constructions à usage d'artisanat

Une place de stationnement par 80m² de SHON.

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

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter

Les arbres de haute tige devront être plantés à une distance minimum d'1,5 mètres des surfaces imperméabilisées.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.



Zone Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Limitrophe du centre ancien dans sa plus grande superficie, la **zone Ub** est à caractère principal d'habitat et comporte de nombreux commerces et services.

La zone Ub comprend également le site archéologique du «Bois de Bayler» recensé par le Service Régional de l'Archéologie.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Les occupations et utilisations suivantes :

- le dépôt de véhicules,
- le stationnement de caravanes,
- les terrains de camping,
- les habitations légères et de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les carrières.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal et l'extension des constructions existantes à usage artisanal, à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- les programmes de plus de 15 logements, sous condition qu'ils comportent au moins 25% de SHON en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme et que la nouvelle station d'épuration soit mise en fonction.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, boulangerie, station service,...)
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les



milieux environnants et en limiter les nuisances.

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- toute construction autorisée (hors clôture) dans la zone sous réserve qu'elle soit implantée à au moins 4 mètres de la crête de berge des fossés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Toute opération doit utiliser les accès existants sur les voies publiques, ou, au besoin, en créer à minima.

Voirie (voir annexe 1 du règlement)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voie de desserte en impasse supérieure à 75 mètres et pour les voies desservant plus de 4 lots ou 8 logements, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les lotissements et groupes d'habitations :

- les voies devront créer un maillage en continuité des rues du village.
- elles seront traitées suivant leur importance, de façon différente et une hiérarchie évidente sera établie, à l'intérieur des lotissements entre voiries principales majeures et voiries secondaires, afin de définir un repérage clair.
- les voiries majeures devront créer des liaisons entre "quartiers" et seront plantées d'arbres d'alignement. L'espace public du lotissement se situera sur l'axe majeur.
- dans leur conception interne, elles prendront en compte outre les nécessités d'une conception d'ensemble, les problèmes relatifs :
 - à la desserte des parcelles,
 - au traitement des réseaux,
 - au traitement des parkings et des places,
 - au traitement paysager des accotements.
- le traitement des voies de desserte s'adaptera aux formes induites par la topographie du site et son environnement paysager.
- En cas de création de voies ne s'ouvrant pas vers une parcelle arrière, celles-ci seront, conformément aux schémas de principes en annexe 1 du présent règlement, d'une largeur de chaussée comprise entre 5 et 6 mètres maximums, avec un trottoir d'accompagnement d'une dimension de 1,40 mètres minimum (largeur considérée en dehors de tout élément technique et fonctionnel, et mesurée sans obstacle sur le parcours), non-compris les chasses roues. Un espace libre d'un mètre, éventuellement engazonné, doit être réalisé entre la voie et la parcelle privative, du côté où il n'existe pas de trottoir. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée pourra être comprise entre 3 et 4 mètres. Les chasses roues sont obligatoires au niveau du trottoir.

Cette règle ne s'applique pas pour les cheminements piétons et les pistes cyclables et également dans le cadre de voies mixtes.



Cheminement piétons

Dans chaque lotissement de plus de 4 lots ou groupe d'habitations de plus de 8 logements, des cheminements piétons accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central du lotissement, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'un lotissement à l'autre.

Ils seront suffisamment larges (3 mètres minimum), pour recevoir éventuellement à certains endroits une piste cyclable qui devra être différenciée du cheminement piéton de façon visible.

Leur traitement paysager sera qualitatif et sobre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement différencié et pérenne.

L'ensemble des aménagements doit prendre en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, suivant les dispositions définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les dispositifs mis en place (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront s'intégrer à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.



Collecte des déchets

Dans les lotissements et groupes d'habitation, des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets en conteneurs normalisés.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

La façade principale des constructions doit être implantée dans la bande de 6 mètres définie à partir de l'alignement des voies publiques, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante,
- s'il s'agit d'une activité commerciale ou d'un équipement public nécessitant la création de places de stationnement sur le devant de la construction,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
- dans le cas d'une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux parcelles une fois les divisions effectuées dans le cas d'opérations d'ensemble.

Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives, soit en observant un recul par rapport à celles-ci au moins égal à la moitié de leur hauteur (prise à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), avec un minimum de 4 mètres.

En cas d'implantation des constructions à l'alignement des voies, la continuité du bâti à l'alignement entre la construction et la (ou les) limite(s) séparative(s) doit être matérialisée par un mur de clôture, dans lequel une ouverture permettant d'accéder à la parcelle est autorisée.

Un recul de 4 m est imposé par rapport à la crête des berges, des ruisseaux et des fossés mères pour les constructions (hors clôture).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- dans le cas d'une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain



ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions suivantes s'appliquent aux parcelles une fois les divisions effectuées dans le cas d'opérations d'ensemble.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6,50 mètres (R+1), comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

Un dépassement de hauteur de 3 mètres, avec création d'un niveau, peut être autorisé sur une partie de la construction à condition que la partie surélevée soit inférieure à 30% de la surface au sol du bâtiment.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de l'agglomération ou le bâti environnant et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.



Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction existante, de même que tout projet de construction neuve, doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en 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,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, ...

S'agissant des projets situés dans le périmètre de 500 mètres de protection des Monuments Historiques (Cf. Servitudes d'Utilité Publique – Annexes 5.1 du PLU), l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales particulières en fonction du projet présenté par le pétitionnaire et de sa proximité avec le monument.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les couleurs utilisées pour les façades devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages,...) sera conservée et restaurée.

Sans contredire les conditions générales du présent article, le bois peut être admis comme matériau de construction.

L'utilisation de couleurs vives pour les volets, portes et menuiseries ne peut être faite que de manière limitée, pour accompagner les tonalités des matériaux, qui doivent, dans tous les cas, dominer.

Toitures

La pente de toiture sera comprise entre 30 et 35%.

Elles seront composées de tuiles en terre cuite.

Les toitures pourront aussi utiliser d'autres matériaux comme le verre, les panneaux solaires, le bac acier ou le zinc.

Les couleurs utilisées pour les toitures devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

La création de dômes est autorisée dans la limite de 30% de la toiture.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

D'autres types de toitures pourront être accordés :

- si l'architecture du bâtiment existant l'impose,
- dans le cas où il serait nécessaire de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux,
- dans le cas de mise en œuvre de technologies et de matériaux particuliers (verre, zinc, toitures solaires...) si l'intérêt architectural du projet le permet.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

Clôtures et entrées de lots :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Toutes les clôtures sur rues seront composées soit ;

- d'un mur bahut d'une hauteur minimum de 0,60 mètres et d'une hauteur maximum de 1,50 mètres
- d'une haie végétale composée d'essences locales.



En limite séparative, la clôture sera composée soit

- d'un mur d'une hauteur maximale de 1,8 m
- d'une haie végétale composée d'essences locales.

Les clôtures en canisse et en brande sont interdites.

Les fonctions techniques : compteurs EDF, PTT, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc.... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

Mobilier urbain :

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le mobilier urbain devra être conforme à la gamme de mobilier urbain retenue et mise en place par la commune.

Aires de stationnement

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, aux arbres, aux jardinières, au mobilier de repos et à tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

Pylônes, paratonnerres, antennes et coupôles

Leur implantation 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. S'agissant des installations de télécommunication (antennes, faisceaux hertziens, installations techniques,...), celles-ci devront faire l'objet d'une intégration paysagère particulière. En cas d'impact important sur le paysage naturel ou urbain, elles pourront être refusées, sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif. Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

Publicités, enseignes, pré enseignes et éclairage

Ils doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière. Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

Cas particulier : constructions présentant une qualité environnementale particulière

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction (maison en bois par exemple), liés au choix d'une démarche environnementale intégrant les principes de développement durable ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, par exemple, est admis, à condition que les constructions ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elles s'insèrent.



Recommandations visant à une qualité environnementale des constructions

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : *l'économie de ressources* (énergie, air, eau, sols...), *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution ...), *l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur* (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage...), *l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment* (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazon, plantations...);
- les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, une place supplémentaire par logement doit être créée sur l'espace commun. Ces emplacements doivent être banalisés, sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions de moins de 20% de la Surface Hors Œuvre Nette existante, dans la limite d'une extension tous les 10 ans, à condition que leur affectation reste inchangée.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

Une place jusqu'à 70m² de SHON et une place supplémentaire par tranche suivante de 50m² de SHON.

Constructions à usage de commerce

Une place de stationnement par 20m² de surface de vente.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant, de réception, de conférence...

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 40m² de SHON.

Constructions à usage d'artisanat

Une place de stationnement par 80m² de SHON.

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



ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Sur chaque unité foncière, 20% au moins de la surface, devront être traités en jardin planté engazonné.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.
Les arbres de haute tige devront être plantés à une distance minimum d'1,5 mètres des surfaces imperméabilisées.

Espaces publics à créer dans les lotissements et groupes d'habitation

Dans les lotissements de plus de 4 lots et ensembles d'habitations de plus de 8 logements, il sera créé un espace collectif public d'accompagnement planté et aménagé à raison de 100 m² par lot ou logement. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de l'unité foncière. 80% de l'espace public devra être d'un seul tenant. Il sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier.
En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite de l'opération.

Recommandations concernant les plantations des espaces publics à créer dans les lotissements et groupements d'habitation

Les plantations à croissance lente, produisant peu de déchet et peu consommatrices en eau seront privilégiées.

Exemples d'essences :

- Arbres : Chêne pubescent, Chêne vert, Chêne rouge, Charme, Merisier, Micocoulier, Tilleul, Alisier tormonial sorbier), Trône des bois, Erable de Montpellier, ...
- Arbustes : Cornouiller sanguin, Viorne lantane, Bourdaine, Eglantier, Nerprun alaterne, ...
- Alternative au gazon (sur petites surfaces, 50 à 100 m²) : Zoysia tenuifolia (gelif), Frankenia laevi, Thymus hirsutus, ...

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Les dispositions suivantes s'appliquent aux parcelles une fois les divisions effectuées dans le cas d'opérations d'ensemble.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Il ne s'applique pas pour les constructions ou aménagements de bâtiments publics et les d'équipements d'infrastructure.



Zone Uc

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones Uc sont moins denses que les zones Ub, et sont pour la plupart assainies par le réseau collectif. Il s'agit des anciens hameaux qui ont bénéficié d'extension en tant que zone NB du POS. Sur Merville, ils correspondent plus particulièrement aux étirements le long des axes d'entrée vers le village : RD 37 aux lieux-dits "Côte Rouge" et "la Carasse", RD 65 aux lieux-dits "Placès et Mauriane", chemin de Très Caps, RD87 au lieu-dit "Camp de Barrot". Il existe également quelques ensembles de composition plus groupée : "Cazevielle", "Daguet", "Birous", "Téoulets" et "Planet".

La zone Uc comprend un **secteur Uca** correspondant aux secteurs non assainis par le réseau collectif.

ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur Uca sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Les occupations et utilisations suivantes :

- le dépôt de véhicules,
- le stationnement de caravanes,
- les terrains de camping,
- les habitations légères et de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les carrières.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur Uca sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, boulangerie, station service,...)
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité,



assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

- les constructions à usage artisanal et l'extension des constructions existantes à usage artisanal, à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- toute construction autorisée (hors clôture) dans la zone sous réserve qu'elle soit implantée à au moins 4 mètres de la crête de berge des fossés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- les programmes de plus de 15 logements, sous condition qu'ils comportent au moins 25% de SHON en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme et que la nouvelle station d'épuration soit mise en fonction.

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Toute opération doit utiliser les accès existants sur les voies publiques, ou au besoin, en créer à minima.

Aucun accès direct sur la RD 2 n'est autorisé, en dehors de ceux existants à la date d'approbation du PLU.

Voirie (voir annexe 1 du règlement)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voie de desserte en impasse supérieure à 75 mètres et pour les voies desservant plus de 4 lots ou 8 logements, celle-ci doit aboutir à la limite de l'unité foncière et doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dès que possible, en cas d'ouverture vers une parcelle arrière, ces voies doivent être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier par un raccordement ultérieur à des voies existantes ou prévues.

Dans les lotissements et groupes d'habitations :

- les voies devront créer un maillage en continuité des rues du village.
- elles seront traitées suivant leur importance, de façon différente et une hiérarchie évidente sera établie, à l'intérieur des lotissements entre voiries principales majeures et voiries secondaires, afin de définir un repérage clair.
- les voiries majeures devront créer des liaisons entre "quartiers" et seront plantées d'arbres d'alignement. L'espace public du lotissement se situera sur l'axe majeur.
- dans leur conception interne, elles prendront en compte outre les nécessités d'une conception d'ensemble, les problèmes relatifs :
 - à la desserte des parcelles,
 - au traitement des réseaux,
 - au traitement des parkings et des places,
 - au traitement paysager des accotements.
- le traitement des voies de desserte s'adaptera aux formes induites par la topographie du site et son environnement paysager.



- en cas de création de voies ne s'ouvrant pas vers une parcelle arrière, celles-ci seront, conformément aux schémas de principes en annexe 1 du présent règlement, d'une largeur de chaussée comprise entre 5 et 6 mètres maximum, avec un trottoir d'accompagnement d'une dimension de 1,40 mètres minimum (largeur considérée en dehors de tout élément technique et fonctionnel, et mesurée sans obstacle sur le parcours), non-compris les chasses roues. Un espace libre d'un mètre, éventuellement engazonné, doit être réalisé entre la voie et la parcelle privative, du côté où il n'existe pas de trottoir. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée pourra être comprise entre 3 et 4 mètres. Les chasses roues sont obligatoires au niveau du trottoir. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cadre de voies mixtes.
- en cas de création de voies s'ouvrant vers une parcelle arrière, dans un objectif de maillage futur de voiries, celles-ci seront, conformément aux schémas de principes en annexe 1 du présent règlement, d'une largeur de chaussée comprise entre 5 et 6 mètres maximum, avec un trottoir d'accompagnement de chaque côté, d'une largeur de 1,40 mètres minimum (largeur considérée en dehors de tout élément technique et fonctionnel, et mesurée sans obstacle sur le parcours), non-compris les chasses roues. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée pourra être comprise entre 3 et 4 mètres. Les chasses roues sont obligatoires au niveau des trottoirs.

Cette règle ne s'applique pas pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

Cheminement piétons

Dans chaque lotissement de plus de 4 lots ou groupe d'habitation de plus de 8 logements, des cheminements piétons accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central du lotissement, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'un lotissement à l'autre.

Ils seront suffisamment larges (3 mètres minimum), pour recevoir éventuellement à certains endroits une piste cyclable qui devra être différenciée du cheminement piéton de façon visible.

Leur traitement paysager sera qualitatif et sobre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement différencié et pérenne.

L'ensemble des aménagements doit prendre en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE U_c 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.



Assainissement

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Uca :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

Dans les secteurs Uca :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, suivant les dispositions définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les dispositifs mis en place (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront s'intégrer à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Collecte des déchets

Dans les lotissements et groupes d'habitation, des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets en conteneurs normalisés.



ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Uca:

Non réglementé.

Dans les secteurs Uca :

En absence de réseau d'assainissement collectif, pour être constructibles les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie minimale de 2000 m² répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le Schéma Directeur d'Assainissement, et conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pour les modifications, aménagements, agrandissements des bâtiments existants sans création de nouveaux logements.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes et projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD2, route classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux parcelles une fois les divisions effectuées dans le cas d'opérations d'ensemble.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant un recul par rapport celles-ci au moins égal à la moitié de leur hauteur (prise à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), avec un minimum de 4 mètres.

Pour les cas particuliers des lotissements et ensembles d'habitations, à l'exception des constructions à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière, des implantations différentes sont possibles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.



ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions suivantes s'appliquent aux parcelles une fois les divisions effectuées dans le cas d'opérations d'ensemble.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6,50 mètres (R+1) , comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

Un dépassement de hauteur de 3 mètres, avec création d'un niveau, peut être autorisé sur une partie de la construction à condition que la partie surélevée soit inférieure à 30% de la surface au sol du bâtiment.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de l'agglomération ou le bâti environnant et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les couleurs utilisées pour les façades seront d'un ton allant de l'ocre au beige.



Dans les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les couleurs utilisées pour les façades devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

Toitures

La pente de toiture sera comprise entre 30 et 35%.

Elles seront composées de tuiles en terre cuite.

Les toitures pourront aussi utiliser d'autres matériaux comme le verre, les panneaux solaires, le bac acier ou le zinc.

Les couleurs utilisées pour les toitures devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

La création de dômes est autorisée dans la limite de 30% de la toiture.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Clôtures et entrées de lots :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Toutes les clôtures sur rues, auront un soubassement maçonné enduit d'une hauteur minimum de 0,60 mètres et d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.

En limite séparative, la clôture sera composée soit

- d'un mur d'une hauteur maximale de 1,8 m
- d'une haie végétale composée d'essences locales.

Les haies végétales d'accompagnement de l'ensemble des clôtures, seront implantées à l'intérieur des lots.

Les fonctions techniques : compteurs EDF, PTT, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

Mobilier urbain :

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le mobilier urbain devra être conforme à la gamme de mobilier urbain retenue et mise en place par la commune.

Cas particulier : constructions présentant une qualité environnementale particulière

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction (maison en bois par exemple), liés au choix d'une démarche environnementale intégrant les principes de développement durable ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, par exemple, est admis, à condition que les constructions ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

Recommandations visant à une qualité environnementale des constructions

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : *l'économie de ressources* (énergie, air, eau, sols...), *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution ...), *l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment*, *l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur* (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage...), *l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment* (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazon, plantations...) ;
- les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.



ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, une place supplémentaire par logement doit être créée sur l'espace commun. Ces emplacements doivent être banalisés, sans pouvoir être affectés à un usage privé.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions de moins de 20% de la Surface Hors Œuvre Nette existante, dans la limite d'une extension tous les 10 ans, à condition que leur affectation reste inchangée.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation

Une place jusqu'à 70m² de SHON et une place supplémentaire par tranche suivante de 50m² de SHON.

Constructions à usage de commerce

Une place de stationnement par 20m² de surface de vente.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant, de réception, de conférence...

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 40m² de SHON.

Constructions à usage d'artisanat

Une place de stationnement par 80m² de SHON.

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

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 20% au moins de la surface, devront être traités en jardin planté engazonné.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Les arbres de haute tige devront être plantés à une distance minimum d'1,5 mètres des surfaces imperméabilisées.

Les limites de fonds de parcelle, jouxtant les zones A et N seront plantées, et plus particulièrement sous forme de haie dense composée d'essences locales variées.



Espaces publics à créer dans les lotissements et groupes d'habitation

Dans les lotissements de plus de 4 lots et ensembles d'habitations de plus de 8 logements, il sera créé un espace collectif public d'accompagnement planté et aménagé à raison de 100 m² par lot ou logement. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de l'unité foncière. 80% de l'espace public devra être d'un seul tenant. Il sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier.

En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite de l'opération.

Recommandations concernant les plantations des espaces publics à créer dans les lotissements et groupements d'habitation.

Les plantations à croissance lente, produisant peu de déchet et peu consommatrices en eau seront privilégiées.

Exemples d'essences :

- Arbres : Chêne pubescent, Chêne vert, Chêne rouge, Charme, Merisier, Micocoulier, Tilleul, Alisier tormanial sorbier), Trône des bois, Erable de Montpellier, ...
- Arbustes : Cornouiller sanguin, Viorne lantane, Bourdaine, Eglantier, Nerprun alaterne, ...
- Alternative au gazon (sur petites surfaces, 50 à 100 m²) : Zoysia tenuifolia (gelif), Frankenia laevi, Thymus hirsutus, ...

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Dans l'ensemble de la zone :

Les dispositions suivantes s'appliquent aux parcelles une fois les divisions effectuées dans le cas d'opérations d'ensemble.

Dans le cas d'un raccordement des constructions à l'assainissement collectif, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

Dans le cas d'un raccordement des constructions à des dispositifs d'assainissement non collectifs, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

Le Coefficient d'Occupation du Sol ne s'applique pas pour les constructions ou aménagements de bâtiments publics et les d'équipements d'infrastructure.



Zone Ux

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ux correspond à la zone d'activité de la commune, située aux abords de la D2. Elle est destinée à accueillir différents types d'activités. Ainsi elle comprend deux secteurs :

- le **secteur Uxi**, dédié à l'accueil d'activités industrielles,
- les **secteurs Uxe** destinés à accueillir des activités plus légères, notamment à caractère commercial, de bureaux ou d'artisanat. La présence dans les secteurs Uxe de constructions à usage d'habitation implique de laisser une certaine latitude quant aux aménagements de ces logements.

Notons par ailleurs que la zone Ux comprend le **secteur Uxz** qui correspond à la ZAC de la Patte d'Oie, créée par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 1997. Cette dernière est concernée par un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE)

ARTICLE Ux 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Uxe, Uxi et Uxz sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Les occupations et utilisations suivantes :

- le stationnement de caravanes,
- les terrains de camping,
- les habitations légères et de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les carrières.

De plus, dans les secteurs Uxe sont également interdites :

Les occupations et installations à usage d'industrie.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Uxe, Uxi et Uxz sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.



- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- toute construction autorisée (hors clôture) dans la zone sous réserve qu'elle soit implantée à au moins 4 mètres de la crête de berge des fossés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Uxe, Uxi et Uxz sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance des installations et occupations autorisées dans la zone.
 - qu'elles soient accolées ou intégrées au volume du bâtiment à usage d'activité et que leur Surface Hors Œuvre Nette soit limitée à 50 m² par unité foncière.
 - qu'elles représentent au maximum 20% de la construction totale, en cas d'intégration dans un bâtiment à usage d'activité.

De plus, dans les secteurs Uxe sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les aménagements, travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions à usage d'habitation existantes, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, dans la limite d'une seule fois par période de 10 ans et sous réserve que la Surface Hors Œuvre Nette de cette extension ne dépasse pas 20% de la SHON existante.

Dans le secteur Uxz sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations à usage d'industrie, d'artisanat et de commerces à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à vocation principale d'activité, et sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Toute opération doit utiliser les accès existants sur les voies publiques, ou, au besoin, en créer à minima.

Aucun accès direct sur la RD 2 n'est autorisé, en dehors de ceux existants à la date d'approbation du PLU.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour. Dès que possible, en cas d'ouverture vers une parcelle arrière, ces voies doivent être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier par un raccordement ultérieur à des voies existantes ou prévues.



Les voies nouvelles prolongeront de façon cohérente, le schéma général de circulation du plan d'aménagement de la ZAC, située dans la zone Uxz.

Les voiries nouvelles de desserte auront une largeur de plate-forme de 13,00 mètres, avec voirie de 6,00 m de large.

L'ensemble des aménagements doit prendre en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, suivant les dispositions définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les dispositifs mis en place (citernes pour arrosage des jardins, bassins,...) devront s'intégrer à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Eaux Industrielles

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

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



Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Si un local technique destiné à recevoir les divers équipements nécessaires au réseau de vidéo communication ou de distribution d'énergie ne peut être intégré à une construction, il doit cependant, être intégré à la composition générale du plan de masse, comme une construction indépendante soumise à toutes les dispositions du présent règlement.

Collecte des déchets

Des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets en conteneurs normalisés.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées.

De plus, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 75 m de l'axe de la RD 2,
- 15 m de l'axe de la RD87a.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions suivantes s'appliquent aux parcelles une fois les divisions effectuées dans le cas d'opérations d'ensemble.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative aboutissant aux voies, soit en observant un recul par rapport à celles-ci au moins égal à la moitié de leur hauteur (prise à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), avec un minimum de 4 mètres et 10 mètres dans le secteur Uxi.

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

Non réglementé.



ARTICLE Ux 9 – EMPRISE AU SOL

Les dispositions suivantes s'appliquent aux parcelles une fois les divisions effectuées dans le cas d'opérations d'ensemble.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Uxz :

La hauteur d'une construction à usage industriel ou d'entrepôt ne doit pas excéder 10 mètres, comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

La hauteur d'une construction à usage autre qu'industriel ou d'entrepôt ne doit pas excéder 6,5 mètres (R+1), comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

Pour les bâtiments implantés en mitoyenneté, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres, sur une largeur de 4 mètres comptée à partir de la limite séparative.

Dans le secteur Uxz :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres, comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Conditions générales

Tout projet, dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, abords de monuments remarquables, ...), notamment par une homogénéité ou une harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent ce site.

Matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, fausses pierres, faux marbres, faux bois, ...) et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.



Couleurs

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée. L'effet de camaïeux doit être préféré aux contrastes trop accusés.

Façades et murs extérieurs

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

Les bardages métalliques de teinte sombre et les bardages bois seront privilégiés.

Gaines et conduits

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs des pignons leur servant de support (gainés et conduits bâtis participant à l'organisation du pignon). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.

Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit par des grilles à panneaux rigides, dont la hauteur au-dessus du sol n'excèdera pas 2 mètres, pouvant être accompagnées de haies végétales mélangées,
- soit par des murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,70 mètres accompagnés de haies végétales mélangées de 2 mètres de hauteur.

Voies automobiles privées

Elles doivent être traitées avec le même soin que les voies publiques de la zone.

Aires de stationnement

Il sera recherché tout aménagement capable d'atténuer leur caractère utilitaire et d'éviter les grandes surfaces de parkings d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, pergolas, treilles, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments d'accompagnement et masquer les voitures aux vues latérales et plongeantes).

Sols extérieurs (aires minérales et végétales) : surfaces restantes

Ils doivent être dessinés et composés en harmonie avec l'architecture dont ils sont le prolongement, notamment les espaces situés entre les façades donnant sur les voies et la limite d'emprise de ces voies. Le prolongement minéral des accès depuis l'espace public sera traité en matériaux finis et de qualité.

Publicité, enseignes, et pré-enseignes

Elles doivent s'intégrer harmonieusement aux éléments de construction et au site concerné et doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Cas particulier : constructions présentant une qualité environnementale particulière

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction (maison en bois par exemple), liés au choix d'une démarche environnementale intégrant les principes de développement durable ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, par exemple, est admis, à condition que les constructions ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elles s'insèrent.



Recommandations visant à une qualité environnementale des constructions

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : *l'économie de ressources* (énergie, air, eau, sols...), *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution ...), *l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur* (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage...), *l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment* (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazon, plantations...) ;
- les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT.

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage de commerce

Une place de stationnement par 20m² de surface de vente.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Une place de stationnement par 15m² de salle de restaurant, de réception, de conférence...

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 40m² de SHON.

Constructions à usage d'industrie, d'artisanat ou d'entrepôt

Une place de stationnement par 80m² de SHON.

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



ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Les arbres de haute tige devront être plantés à une distance minimum d'1,5 mètres des surfaces imperméabilisées.

Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres communs ou publics, en dehors des voies et stationnements, doivent être traités en espaces verts gazonnés et plantés d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.

La surface d'espace vert planté doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

« Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, «les orientations d'aménagement» et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Art. R.123-6 du code de l'urbanisme.



Zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1AU sont des secteurs d'extension de l'urbanisation ouverts immédiatement à l'urbanisation sous conditions. Ces zones 1AU se localisent dans la continuité de l'urbanisation existante et leur urbanisation est conditionnée à la mise en place des viabilités nécessaires au projet et adaptées à la zone ainsi qu'au respect des orientations d'aménagement. Ces zones 1AU sont destinées à accueillir de l'habitat, des équipements, services, commerces, bureaux et activités artisanales sous réserve de compatibilité avec l'environnement bâti.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Les occupations et utilisations suivantes :

- le dépôt de véhicules,
- le stationnement de caravanes,
- les terrains de camping,
- les habitations légères et de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les carrières.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article 1AU1, sous réserve que les viabilités nécessaires au projet et adaptées à la zone existent au droit des terrains et que les constructions et installations soient compatibles avec les dispositions établies au sein de l'orientation d'aménagement définie au PLU (pièce 2.2),
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, boulangerie, station service...)
 - que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.



- les constructions à usage artisanal et l'extension des constructions existantes à usage artisanal, à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nouvelles nuisances ou des nuisances supérieures à celles des activités existantes.
- toute construction autorisée (hors clôture) dans la zone sous réserve qu'elle soit implantée à au moins 4 mètres de la crête de berge des fossés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- les programmes de plus de 15 logements, sous condition qu'ils comportent au moins 25% de SHON en Logement Locatif Social tel que défini à l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme et que la nouvelle station d'épuration soit mise en fonction.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Toute opération doit utiliser les accès existants sur les voies publiques, ou au besoin, en créer à minima.

Aucun accès direct sur la RD 2 n'est autorisé, en dehors de ceux existants à la date d'approbation du PLU.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voie de desserte en impasse supérieure à 75 mètres et pour les voies desservant plus de 4 lots ou 8 logements, celle-ci doit aboutir à la limite de l'unité foncière et doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dès que possible, en cas d'ouverture vers une parcelle arrière, ces voies doivent être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier par un raccordement ultérieur à des voies existantes ou prévues.

Dans les lotissements et groupes d'habitations :

- les voies devront créer un maillage en continuité des rues du village.
- elles seront traitées suivant leur importance, de façon différente et une hiérarchie évidente sera établie, à l'intérieur des lotissements entre voiries principales majeures et voiries secondaires, afin de définir un repérage clair.
- les voiries majeures devront créer des liaisons entre "quartiers" et seront plantées d'arbres d'alignement. L'espace public du lotissement se situera sur l'axe majeur.
- dans leur conception interne, elles prendront en compte outre les nécessités d'une conception d'ensemble, les problèmes relatifs :
 - à la desserte des parcelles,
 - au traitement des réseaux,
 - au traitement des parkings et des places,
 - au traitement paysager des accotements.
- le traitement des voies de desserte s'adaptera aux formes induites par la topographie du site et son environnement paysager.
- en cas de création de voies ne s'ouvrant pas vers une parcelle arrière, celles-ci seront, conformément aux schémas de principes en annexe 1 du présent règlement, d'une largeur de chaussée comprise entre 5 et 6 mètres maximum, avec un trottoir d'accompagnement d'une dimension de 1,40 mètres minimum (largeur considérée en dehors de tout élément technique et fonctionnel, et mesurée sans obstacle sur le parcours), non-compris les chasses roues. Un espace libre d'un mètre, éventuellement engazonné, doit être réalisé entre la voie et la parcelle privative, du côté où il n'existe pas de trottoir. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée pourra être



comprise entre 3 et 4 mètres. Les chasses roues sont obligatoires au niveau du trottoir. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de voies mixtes.

- en cas de création de voies s'ouvrant vers une parcelle arrière, dans un objectif de maillage futur de voiries, celles-ci seront, conformément aux schémas de principes en annexe 1 du présent règlement, d'une largeur de chaussée comprise entre 5 et 6 mètres, avec un trottoir d'accompagnement de chaque côté, d'une largeur de 1,40 mètres minimum (largeur considérée en dehors de tout élément technique et fonctionnel, et mesurée sans obstacle sur le parcours), non compris les chasses roues. Pour les voies à sens unique, la largeur de la chaussée pourra être comprise entre 3 et 4 mètres. Les chasses roues sont obligatoires au niveau des trottoirs.

Cette règle ne s'applique pas pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.

Cheminement piétons

Dans chaque lotissement de plus de 4 lots ou groupe d'habitation de plus de 8 logements, des cheminements piétons accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central du lotissement, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'un lotissement à l'autre.

Ils seront suffisamment larges (3 mètres minimum), pour recevoir éventuellement à certains endroits une piste cyclable qui devra être différenciée du cheminement piéton de façon visible.

Leur traitement paysager sera qualitatif et sobre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement différencié et pérenne.

L'ensemble des aménagements doit prendre en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, suivant les dispositions définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les dispositifs mis en place (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) devront s'intégrer à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Collecte des déchets

Dans les lotissements et groupes d'habitation, des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets en conteneurs normalisés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes et projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme : En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD2, route classée à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.



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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux parcelles une fois les divisions effectuées dans le cas d'opérations d'ensemble.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant un recul par rapport celles ci au moins égal à la moitié de leur hauteur (prise à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), avec un minimum de 4 mètres.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, à l'exception des constructions à édifier sur les lots jouxtant les limites de l'unité foncière, des implantations différentes sont possibles.

Un recul de 4 m est imposé par rapport à la crête des berges, des ruisseaux et des fossés mères pour les constructions (hors clôture).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions suivantes s'appliquent aux parcelles une fois les divisions effectuées dans le cas d'opérations d'ensemble.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6,50 mètres (R+1), comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

Un dépassement de hauteur de 3 mètres, avec création d'un niveau, peut être autorisé sur une partie de la construction à condition que la partie surélevée soit inférieure à 30% de la surface au sol du bâtiment.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu existant. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.



ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Conditions générales

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local de l'agglomération ou le bâti environnant et s'intégrer au site. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les couleurs utilisées pour les façades seront d'un ton allant de l'ocre au beige.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les couleurs utilisées pour les façades devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

Toitures

La pente de toiture sera comprise entre 30 et 35%.

Elles seront composées de tuiles en terre cuite.

Les toitures pourront aussi utiliser d'autres matériaux comme le verre, les panneaux solaires, le bac acier ou le zinc.

Les couleurs utilisées pour les toitures devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

La création de dômes est autorisée dans la limite de 30% de la toiture.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Clôtures et entrées de lots :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades. Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Toutes les clôtures sur rues seront composées soit ;

- d'un mur bahut d'une hauteur minimum de 0,60 mètres et d'une hauteur maximum de 1,50 mètres d'une haie végétale composée d'essences locales.

En limite séparative, la clôture sera composée soit

- d'un mur d'une hauteur maximale de 1,8 m
- d'une haie végétale composée d'essences locales.

Les fonctions techniques : compteurs EDF, PTT, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

Mobilier urbain :

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le mobilier urbain devra être conforme à la gamme de mobilier urbain retenue et mise en place par la commune.

Cas particulier : constructions présentant une qualité environnementale particulière

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction (maison en bois par exemple), liés au choix d'une démarche environnementale intégrant les principes de développement durable ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, par exemple, est admis, à condition que les constructions ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elles s'insèrent.



Recommandations visant à une qualité environnementale des constructions

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazon, plantations...) ;
- les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments.
- Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, une place supplémentaire par logement doit être créée sur l'espace commun. Ces emplacements doivent être banalisés, sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions de moins de 20% de la Surface Hors OEuvre Nette existante, dans la limite d'une extension tous les 10 ans, à condition que leur affectation reste inchangée.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage d'habitation :

Une place jusqu'à 70m² de SHON et une place supplémentaire par tranche suivante de 50m² de SHON.

Constructions à usage de commerce

Une place de stationnement par 20m² de surface de vente.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant, de réception, de conférence...

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 40m² de SHON.

Constructions à usage d'artisanat

Une place de stationnement par 80m² de SHON.

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



ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 20% au moins de la surface, devront être traités en jardin planté engazonné. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Les arbres de haute tige devront être plantés à une distance minimum d'1,5 mètres des surfaces imperméabilisées.

Les limites de fonds de parcelle, jouxtant les zones A et N seront plantées, et plus particulièrement sous forme de haie dense composée d'essences locales variées.

Espaces publics à créer dans les lotissements et groupes d'habitation

Dans les lotissements de plus de 4 lots et ensembles d'habitations de plus de 8 logements, il sera créé un espace collectif public d'accompagnement planté et aménagé à raison de 100 m² par lot ou logement. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de l'unité foncière. 80% de l'espace public devra être d'un seul tenant. Il sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier.

En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite de l'opération.

Recommandations concernant les plantations des espaces publics à créer dans les lotissements et groupements d'habitation

Les plantations à croissance lente, produisant peu de déchet et peu consommatrices en eau seront privilégiées.

Exemples d'essences :

- Arbres : Chêne pubescent, Chêne vert, Chêne rouge, Charme, Merisier, Micocoulier, Tilleul, Alisier tormonial (sorbier), Trêne des bois, Erable de Montpellier, ...
- Arbustes : Cornouiller sanguin, Viorne lantane, Bourdaine, Eglantier, Nerprun alaterne, ...
- Alternative au gazon (sur petites surfaces, 50 à 100 m²) : Zoysia tenuifolia (gelif), Frankenia laevi,
- Thymus hirsutus, ...

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Dans l'ensemble de la zone :

Les dispositions suivantes s'appliquent aux parcelles une fois les divisions effectuées dans le cas d'opérations d'ensemble.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

Le Coefficient d'Occupation du Sol ne s'applique pas pour les constructions ou aménagements de bâtiments publics et les équipements d'infrastructure.



Zone AUxi

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUxi correspond à une zone d'urbanisation future, destinée à l'implantation d'activités. Elle constitue l'extension de la zone d'activités à caractère industriel existante (Uxi).

L'urbanisation de cette zone est conditionnée à une capacité suffisante des équipements existants et à la réalisation des équipements manquants.

ARTICLE AUxi 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Les occupations et utilisations suivantes :

- le stationnement de caravanes,
- les terrains de camping,
- les habitations légères et de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les carrières.

ARTICLE AUxi2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article AUxi1 sous réserve :
 - qu'elles ne compromettent pas ou ne rendent plus onéreuse, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone,
 - que les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone.
 - qu'elles soient compatibles avec les dispositions établies au sein de l'orientation d'aménagement définie au PLU (pièce 2.2),
- les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance des installations et occupations autorisées dans la zone.
 - qu'elles soient accolées ou intégrées au volume du bâtiment à usage d'activité et que leur Surface Hors Œuvre Nette soit limitée à 50 m² par activité implantée.
 - qu'elles représentent au maximum 20% de la construction totale, en cas d'intégration dans un bâtiment à usage d'activité.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,



- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- toute construction autorisée (hors clôture) dans la zone sous réserve qu'elle soit implantée à au moins 4 mètres de la crête de berge des fossés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUxi 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Toute opération doit utiliser les accès existants sur les voies publiques, ou au besoin, en créer à minima.

Aucun nouvel accès sur le chemin du Limousin ne sera autorisé.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour. Dès que possible, en cas d'ouverture vers une parcelle arrière, ces voies doivent être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier par un raccordement ultérieur à des voies existantes ou prévues.

Les voiries nouvelles de desserte auront une largeur de plate-forme de 13,00 mètres, avec voirie de 6,00 m de large.

L'ensemble des aménagements doit prendre en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AUxi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations



souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le dit réseau.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, suivant les dispositions définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les dispositifs mis en place (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) devront s'intégrer à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Eaux Industrielles

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

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

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisée en souterrain uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Si un local technique destiné à recevoir les divers équipements nécessaires au réseau de vidéo communication ou de distribution d'énergie ne peut être intégré à une construction, il doit cependant, être intégré à la composition générale du plan de masse, comme une construction indépendante soumise à toutes les dispositions du présent règlement.

Collecte des déchets

Des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets en conteneurs normalisés.

ARTICLE AUxi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

En absence de réseau d'assainissement collectif, pour être constructibles les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie minimale répondant, après une étude de sols, aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le Schéma Directeur d'Assainissement, et conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions ne s'appliquent pour les modifications, aménagements, agrandissements des bâtiments existants sans création de nouveaux logements.



ARTICLE AUxi 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES.

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées.

De plus, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 75 m de l'axe de la RD 2,
- 15 m de l'axe de la RD87a.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AUxi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les dispositions suivantes s'appliquent aux parcelles une fois les divisions effectuées dans le cas d'opérations d'ensemble.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative aboutissant aux voies, soit en observant un recul par rapport à celles-ci au moins égal à la moitié de leur hauteur (prise à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), avec un minimum de 4 mètres.

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des autres limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (prise à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans jamais être inférieure à 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUxi 9 – EMPRISE AU SOL

Les dispositions suivantes s'appliquent aux parcelles une fois les divisions effectuées dans le cas d'opérations d'ensemble.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.



ARTICLE AUxi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur d'une construction à usage industriel ou d'entrepôt ne doit pas excéder 10 mètres, comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

La hauteur d'une construction à usage autre qu'industriel ou d'entrepôt ne doit pas excéder 6,5 mètres (R+1), comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

Pour les bâtiments implantés en mitoyenneté, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres, sur une largeur de 4 mètres, comptée à partir de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE AUxi 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Conditions générales

Tout projet, dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une parfaite insertion à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit (site naturel, site construit, abords de monuments remarquables, ...), notamment par une homogénéité ou une harmonie avec le caractère, la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent ce site.

Matériaux

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, fausses pierres, faux marbres, faux bois, ...) et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Couleurs

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée. L'effet de camaïeux doit être préféré aux contrastes trop accusés.

Façades et murs extérieurs

Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs séparatifs ou aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

Les bardages métalliques de teinte sombre et les bardages bois seront privilégiés.

Gaines et conduits

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs des pignons leur servant de support (gaines et conduits bâtis participant à l'organisation du pignon). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de leur implantation et une présentation du traitement envisagé.



Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit par des grilles à panneaux rigides dont la hauteur au-dessus du sol n'excèdera pas 2 mètres, et seront accompagnées de haies végétales mélangées,
- soit par des murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,70 mètres accompagnés de haies végétales mélangées de 2 mètres de hauteur.

Voies automobiles privées

Elles doivent être traitées avec le même soin que les voies publiques de la zone.

Aires de stationnement

Il sera recherché tout aménagement capable d'atténuer leur caractère utilitaire et d'éviter les grandes surfaces de parkings d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, pergolas, treilles, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments d'accompagnement et masquer les voitures aux vues latérales et plongeantes).

Sols extérieurs (aires minérales et végétales) : surfaces restantes

Ils doivent être dessinés et composés en harmonie avec l'architecture dont ils sont le prolongement, notamment les espaces situés entre les façades donnant sur les voies et la limite d'emprise de ces voies. Le prolongement minéral des accès depuis l'espace public sera traité en matériaux finis et de qualité.

Publicité, enseignes, et pré-enseignes

Elles doivent s'intégrer harmonieusement aux éléments de construction et au site concerné et doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.

Cas particulier : constructions présentant une qualité environnementale particulière

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction (maison en bois par exemple), liés au choix d'une démarche environnementale intégrant les principes de développement durable ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, par exemple, est admis, à condition que les constructions ne porte pas atteinte à l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

Recommandations visant à une qualité environnementale des constructions

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : *l'économie de ressources* (énergie, air, eau, sols...), *la réduction des nuisances* (bruit, déchets, pollution ...), *l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment*, *l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur* (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage...), *l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment* (conception, utilisation, réhabilitation, démolition).

Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées (gazon, plantations...) ;
- les panneaux solaires thermiques pour les opérations non raccordées au chauffage urbain, sous réserve qu'ils soient intégrés à l'architecture des bâtiments. Les panneaux solaires photovoltaïques sont recommandés dans toutes les constructions.

Tous les appareils d'équipement intérieur ou extérieur (systèmes de ventilation, de climatisation, de réfrigération, de lavage, de production d'énergie ...) sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une recherche d'intégration architecturale et qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.



ARTICLE AUxi 12 - STATIONNEMENT.

Principe

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Nombre d'emplacements

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

Constructions à usage de commerce

Une place de stationnement par 20m² de surface de vente.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Une place de stationnement par 10m² de salle de restaurant, de réception, de conférence...

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 40m² de SHON.

Constructions à usage d'industrie, d'artisanat ou d'entrepôts

Une place de stationnement par 80m² de SHON.

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

ARTICLE AUxi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Les arbres de haute tige devront être plantés à une distance minimum d'1,5 mètres des surfaces imperméabilisées.

Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres communs ou publics, en dehors des voies et stationnements, doivent être traités en espaces verts gazonnés et plantés d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.

La surface d'espace vert planté doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

Des merlons paysagers devront être créés en limite Ouest, sud et Sud Est de la zone

ARTICLE AUxi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.



Zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est un espace d'urbanisation futur pour une urbanisation à plus long terme. Les terrains classés en 2AU ne sont pas urbanisables de suite. Tout ou partie de la zone doit faire l'objet d'une modification du PLU ou d'une procédure de ZAC avant d'être ouverte à l'urbanisation. L'affectation de la zone et la réglementation qui régira l'occupation du sol sont définies lors de la modification du PLU ou lors de la mise en œuvre de la procédure de ZAC.

La zone 2AU comprend plusieurs secteurs :

- un **secteur 2AUx** à vocation d'activités économiques,
- un **secteur 2AUxz** à vocation d'activité qui correspond à l'extension de la ZAC Patte d'Oie
- un **secteur 2AUt** destiné à accueillir des constructions à usage d'hébergement hôtelier, ainsi que les constructions à usage d'activités, de services et d'équipements nécessaires à leur fonctionnement,
- un **secteur 2AUe** destiné à accueillir des équipements et bâtiments publics (groupe scolaire, complexe sportif, salle polyvalente...)

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'habitation,
- à usage d'hébergement hôtelier,
- à usage de bureaux,
- à usage de commerce,
- à usage d'artisanat,
- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Les occupations et utilisations suivantes :

- le dépôt de véhicules,
- le stationnement de caravanes,
- les terrains de camping,
- les habitations légères et de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les carrières.



ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas porter atteinte à l'aménagement de l'ensemble de la zone
- l'extension des constructions existantes, dans la limite d'une seule fois par période de 10 ans, sous réserve que la Surface Hors Œuvre Nette de cette extension ne dépasse pas 20% de la SHON existante et de ne pas porter atteinte à l'aménagement de l'ensemble de la zone.
- toute construction autorisée (hors clôture) dans la zone sous réserve qu'elle soit implantée à au moins 4 mètres de la crête de berge des fossés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en cas de sinistre.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ensemble des aménagements doit prendre en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.



ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- pour les modifications, aménagements, agrandissements des bâtiments existants

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant un recul par rapport à celle-ci au moins égal à la moitié de leur hauteur (prise à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), avec un minimum de 4 mètres.

Un recul de 4 m est imposé par rapport à la crête des berges, des ruisseaux et des fossés mères pour les constructions (hors clôture).

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.



ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

« Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Art. R.123-7 du code de l'urbanisme.



Zone A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone exclusivement dédiée à l'activité agricole. Elle recouvre les terres cultivées, les exploitations agricoles et les logements des agriculteurs.

La zone A comprend un secteur Ap, présentant un intérêt paysager fort (cône de vue sur le Château de Merville depuis l'Est et vallée de la Save) et dans lequel toutes constructions nouvelles, y compris agricoles, sont interdites.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ap, sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'hébergement hôtelier,
- à usage de bureaux,
- à usage de commerce,
- à usage d'artisanat,
- à usage d'industrie,
- à usage d'entrepôt.

Les occupations et utilisations suivantes :

- le stationnement de caravanes,
- les terrains de camping,
- les habitations légères et de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les carrières.

De plus, dans le secteur Ap sont interdites :

Les constructions et installations :

- à usage d'habitation,
- à usage d'exploitation agricole ou forestières.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Ap, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les nouvelles constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une par exploitation et à condition :
 - qu'elle soit destinée au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elle soit intégrée à l'exploitation par une implantation soit dans le volume des bâtiments agricoles existants, soit accolée à ceux-ci.



- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à une distance minimale de 100 mètres de toute construction à usage d'habitation.
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- toute construction autorisée (hors clôture) dans la zone sous réserve qu'elle soit implantée à au moins 4 mètres de la crête de berge des fossés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Eléments répertoriés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'Urbanisme :

Les bâtiments en zone agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial sont répertoriés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'urbanisme et annexé au PLU (annexe 7).

Ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole. Ainsi, ces bâtiments peuvent être reconvertis :

- en gîtes ruraux,
- en habitation,
- en locaux d'activités destinées à des entreprises artisanales, commerciales ou tertiaires, sous réserve que les nuisances et les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

Dans le secteur Ap sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales...) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Toute opération doit utiliser les accès existants sur les voies publiques, ou au besoin, en créer à minima.

Les parcelles riveraines de la RD 2 et de la RD17 ne seront constructibles que si elles ont un autre accès sur une autre voie ouverte au public.

Aucun nouvel accès sur la RD 2 n'est autorisé, ni sur la future voie de contournement de Seilh, correspondant à l'emplacement réservé n°1.



Les aménagements, extensions et changements d'affectation des constructions existantes ne seront autorisés que si leur accès ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment par la position des accès, leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

La délivrance de permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, en prenant en compte la spécificité de chaque projet.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, suivant les dispositions définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les dispositifs mis en place (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) devront s'intégrer à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Si un local technique destiné à recevoir les divers équipements nécessaires au réseau de vidéo communication ou de distribution d'énergie ne peut être intégré à une construction, il doit cependant, être intégré à la composition générale du plan de masse, comme une construction indépendante soumise à toutes les dispositions du présent règlement.



Collecte des déchets

Des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets en conteneurs normalisés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimum de 15 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées.

De plus, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de :

- 75 m de l'axe de la RD 2 pour toute construction,
- 25 m de l'axe de la RD17 pour les autres constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter en observant un recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies au moins égal à la moitié de leur hauteur (prise à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), avec un minimum de 4 mètres.

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des autres limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (prise à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Un recul de 4 m est imposé par rapport à la crête des berges, des ruisseaux et des fossés mères pour les constructions (hors clôture).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.



ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 6,50 mètres (R+1), comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

La hauteur d'une construction à usage autre que d'habitation ne doit pas excéder 11 mètres, comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux installations fonctionnelles liées à l'agriculture (silos...)
- aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales

Les constructions et les modifications apportées aux constructions existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les couleurs seront dans des tons allant du beige à l'ocre brun couleur terre.

Les couleurs utilisées pour les façades devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

S'ils sont traités en bardage métallique, les bâtiments neufs à usage agricole seront dans des tons proches du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert,...).

Toitures

La pente de toiture sera comprise entre 30 et 35%, pour les constructions à usage d'habitation.

Elles seront composées de tuiles en terre cuite pour les constructions à usage d'habitation et les constructions existantes.

Les toitures fibrociment ou bardage sont autorisées pour les constructions à usage agricole. Les tons de ces toitures devront être en harmonie avec les façades des constructions et le milieu environnant.

Les couleurs utilisées pour les toitures devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la superficie totale de la toiture.



ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les arbres de haute tige devront être plantés à une distance minimum d'1,5 mètres des surfaces imperméabilisées.

Ecran végétal autour des bâtiments agricoles

Des effets de masques autour des constructions et extensions de bâtiments agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquets (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales. Les haies monospécifiques sont à proscrire.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

« Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Art. R.123-8 du code de l'urbanisme.



Zone N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières de la commune qui font l'objet d'une protection visant à conserver la qualité des sites et des paysages.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Nc correspond au Château de Merville et à son parc.
- les secteurs Nh, correspondant aux constructions isolées pour lesquelles les aménagements dans le volume existant et une extension limitée sont autorisés.
- le secteur NI correspond à la zone de camping et de loisirs située sur les bords de la Garonne.
- les secteurs Np correspondent à une zone de protection stricte. Il s'agit des bords de la Garonne.

Notons par ailleurs que les terrains compris dans la zone inondable indiquée sur le plan de zonage devront respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Garonne, joint en annexe du PLU.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans les secteurs Nc, Nh, NI et Np sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans l'ensemble de la zone, hormis dans le secteur NI, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes et les changements d'affectation sous réserve d'être réalisés dans le volume existant.
- les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières, à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu naturel.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés à la mise en œuvre d'installations ou ouvrages autorisés par le PPR.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les bâtiments d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Nc sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les aménagements, les extensions, les changements d'affectation et les travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve :
 - de contribuer à la préservation et à la mise en œuvre du patrimoine bâti,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone.



Dans les secteurs Nh sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes et les changements d'affectation sous réserve d'être réalisés dans le volume existant
- l'extension des constructions existantes, dans la limite d'une seule fois par période de 10 ans, sous réserve que la Surface Hors Œuvre Nette de cette extension ne dépasse pas 20% de la SHON existante.

Dans le secteur NI sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières, à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu naturel.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés à la mise en œuvre d'installations ou ouvrages autorisés par le PPR.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) ainsi que les bâtiments d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- toutes occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient indispensables au fonctionnement et à l'exploitation des terrains de camping et des aires de stationnement des caravanes autorisés dans la zone.
- les aménagements, les travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante.
- l'extension des constructions existantes, dans la limite d'une seule fois par période de 10 ans et sans changement d'affectation, sous réserve que la Surface Hors Œuvre Nette de l'extension ne dépasse pas 20% de la SHON existante.

Dans les secteurs Np sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les travaux de réhabilitation à conditions qu'ils aient pour but d'augmenter la richesse écologique du milieu.
- les constructions destinées à la protection du matériel de pompage et au stockage du matériel d'irrigation et de jardinage à condition que leur Surface Hors Œuvre Nette ne dépasse pas 10 m².

De plus, dans les secteurs inondables identifiés au plan de zonage sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les exhaussements et affouillement du sol, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont admis qu'à condition :
 - qu'ils ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux et à la conservation des champs d'inondation,
 - qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver les risques.
- les occupations liées aux usages de l'eau sous réserve que les conditions techniques le nécessitent et qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter les risques.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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



Aucun accès direct sur la RD 2 n'est autorisé, en dehors de ceux existants à la date d'approbation du PLU. Les aménagements, extensions et changements d'affectation des constructions existantes ne seront autorisés que si leur accès ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment par la position des accès, leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic. La délivrance de permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, en prenant en compte la spécificité de chaque projet.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement. En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, suivant les dispositions définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales. Les dispositifs mis en place (citernes pour arrosage des jardins, bassins...) devront s'intégrer à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Si un local technique destiné à recevoir les divers équipements nécessaires au réseau de vidéo communication ou de distribution d'énergie ne peut être intégré à une construction, il doit cependant, être intégré à la composition générale du plan de masse, comme une construction indépendante soumise à toutes les dispositions du présent règlement.

Collecte des déchets

Des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets en conteneurs normalisés.



ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en observant un recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies au moins égal à la moitié de leur hauteur (prise à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), avec un minimum de 4 mètres.

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des autres limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (prise à l'égout de toiture, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Un recul de 4 m est imposé par rapport à la crête des berges, des ruisseaux et des fossés mères pour les constructions (hors clôture).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.



ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur :

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Nc, Nh et NI :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2,50 mètres, comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

Dans le secteur Nc :

Non réglementé.

Dans le secteur Nh :

La hauteur des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder celle des bâtiments existants.

Dans le secteur NI :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3,50 mètres, comptés par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales

Les constructions et les modifications apportées aux constructions existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur Nh :

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les couleurs utilisées pour les façades devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.



Dans le secteur Nh:

Façades

Il est interdit de laisser à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

Les couleurs utilisées pour les façades seront d'un ton allant de l'ocre au beige.

Dans les secteurs soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les couleurs utilisées pour les façades devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

Toitures

La pente de toiture sera comprise entre 30 et 35%.

Elles seront composées de tuiles en terre cuite.

Un maximum de 30% de la toiture pourra utiliser d'autres matériaux comme le verre, les panneaux solaires, le bac acier ou le zinc.

Les couleurs utilisées pour les toitures devront respecter la palette définie par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, consultable en mairie.

La création de dômes est autorisée dans la limite de 30% de la toiture.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Clôtures et entrées de lots :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

Toutes les clôtures sur rues, auront un soubassement maçonné enduit d'une hauteur minimum de 0,60 mètres et d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.

Les fonctions techniques : compteurs EDF, PTT, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc.... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.



ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Dans l'ensemble de la zone :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les arbres de haute tige devront être plantés à une distance minimum d'1,5 mètres des surfaces imperméabilisées.

De plus, dans les secteurs Np :

Tout travaux modifiant radicalement l'état des lieux, notamment ceux modifiant la couverture végétale actuelle (déboisements, débroussaillage, plantations, terrassements, drainage, curage, constructions...) autres que celles visée à l'article N 2 sont interdits.

Les modifications d'utilisation du sol, notamment le passage d'un boisement à un autre type de culture sont interdites.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.



DEFINITIONS

ACCES PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes " du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul de transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.)

Article R.112.2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de



cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher de serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Nota : les surfaces non aménageables s'apprécient en fonction d'un triple critère : hauteur (notamment inférieure à 1,80 mètres sous plafond ou toiture) ; accessibilité (limitée par l'encombrement de la charpente) et affectation des locaux considérés (locaux techniques tels que chaufferies, caves individuelles sans ouvertures extérieures...)

CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE

Il s'agit des bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU

Suivant la définition portée à l'article L 520-1 du Code de l'urbanisme, les locaux à usage de bureaux sont : Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion
Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT PUBLIC

Il s'agit d'un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destinée à l'usage ou au bénéfice du public. Peuvent être compris dans cette catégorie, les installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif.
Il en est ainsi des infrastructures telles que voiries, réseaux et des superstructures telles que bâtiments administratifs, équipements sanitaires, éducatifs, sportifs ou culturels.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Il s'agit de tous les types de logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE INDUSTRIELLE

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
L'article R 520-1-1 est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.



CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE ARTISANALE

Il s'agit de constructions à usage d'activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de bien ou de services.

CONSTRUCTIONS CONTIGUES

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123.2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée qui lui a été opposé est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.



Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbre est délivrée sous forme, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- a) dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 à L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il ait été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables.
- b) dans les autres communes, au nom de l'État.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il s'agit d'un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption, en vue de la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la restructuration de quartiers ou d'îlots et la création de réserve foncière.

HAUTEUR

1) La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé.

Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière

Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.

Dans le cas de toit à la mansard, la hauteur est calculée depuis le sol naturel jusqu'au brisis de la toiture.

Si une toiture comporte des ouvertures verticales formant saillies, ces ouvertures sont considérées comme incorporées à la façade et la hauteur est calculée jusqu'au-dessus de ces baies.

2) La hauteur totale d'un bâtiment mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées, paratonnerres, appareils d'ascenseur.

3) Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des



bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SAILLIE

Avancé d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.
Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

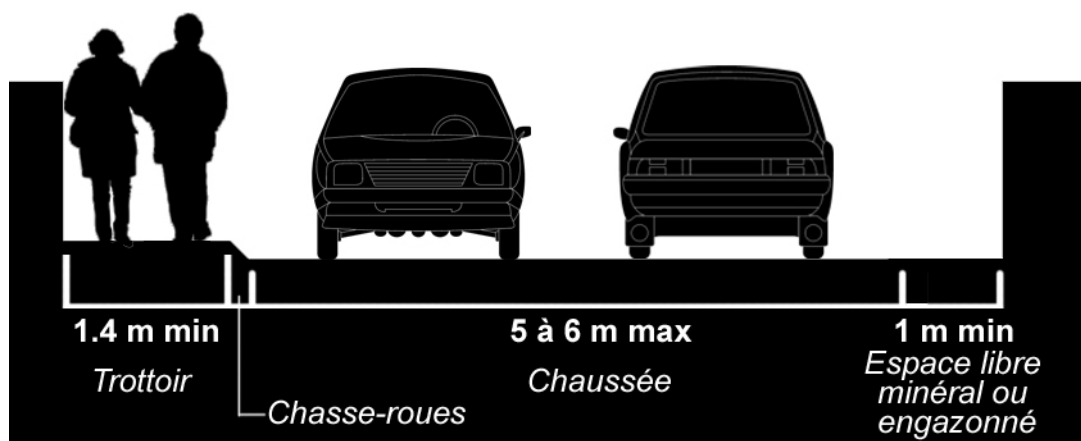
Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.



ANNEXE 1 - SCHEMAS DE PRINCIPE DES VOIRIES A CREER EN ZONES UB ET UC

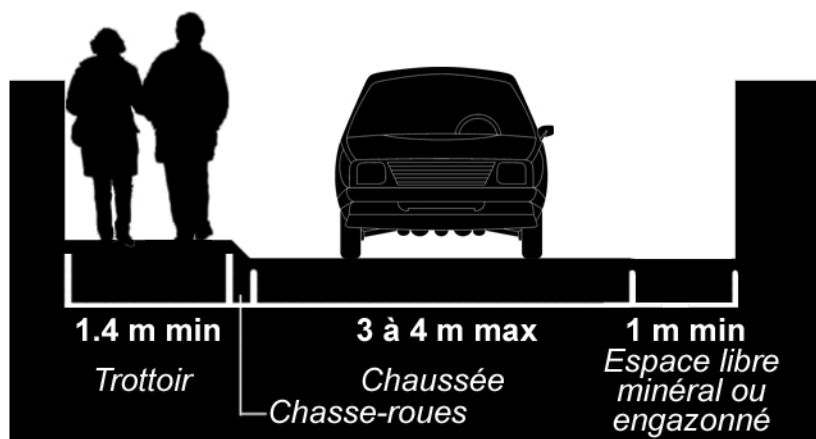
Calibrage des voiries à créer dans la cas où elles ne s'ouvrent pas sur une parcelle arrière

Voie à double sens



Calibrage des voiries à créer dans le cas où elles ne s'ouvrent pas sur une parcelle arrière

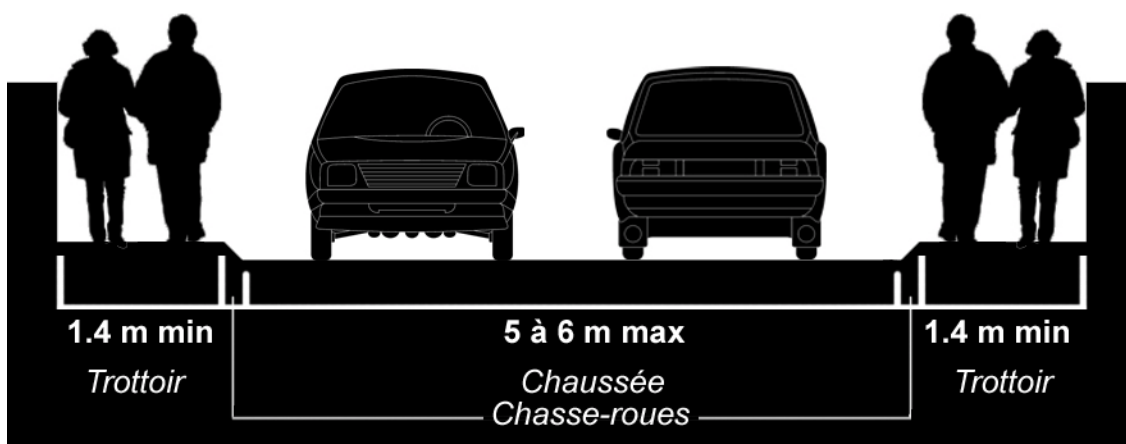
Voie à sens unique





Calibrage des voiries à créer dans le cas où elles s'ouvrent sur une parcelle arrière, dans un objectif de maillage futur de voiries

Voie à double sens



Calibrage des voiries à créer dans le cas où elles s'ouvrent sur une parcelle arrière, dans un objectif de maillage futur de voiries

Voie à sens unique

