

COMMUNE DE TARGON



POS approuvé par D.C.M. du 06/07/1995
POS modifié par D.C.M. du 10/07/2000
PLU approuvé par D.C.M. du 20/03/2009

PLAN LOCAL URBANISME

2. Règlement modifié

Première modification PLU notifiée par DCM du

Première modification du PLU soumise à enquête publique du au

Première modification du PLU approuvée par DCM du 29/10/2013



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 3
---	-------------

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE I – Zone UA	p. 8
CHAPITRE II – Zone UB	p. 16
CHAPITRE III – Zone UC	p. 25
CHAPITRE IV – Zone UD	p. 34
CHAPITRE V – Zone 1AU	p. 42
CHAPITRE VI – Zone 2AU	p. 57
CHAPITRE VII – Zone 1AUY	p. 61

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE VIII – Zone A	p. 70
CHAPITRE IX – Zone N	p. 77

ANNEXES	p.85
----------------	-------------

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-4 à R 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Targon située dans le département de la Gironde.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

2. Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

-Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines et à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Les zones urbaines

UA : Zone urbaine dense recouvrant les centres anciens

UB : Zone urbaine de première extension du centre ancien, dense

UC : Zone d'extension urbaine (assainissement collectif) et hameaux de David, Saric, Bousquet (Dispositifs d'assainissement autonome)

UD : Zone urbaine peu dense / Dispositifs d'assainissement autonome

UY : Zone urbaine affectée aux activités.

- Les zones à urbaniser

1AU : Zone à urbaniser à usage principal d'habitat (*ouverte selon modalités PADD + orientations d'aménagement*)

2AU : Zone à urbaniser à long terme (*à ouvrir par modification ou révision*)

1AUU : Zone d'activités à urbaniser

2AUU : Zone d'activités à urbaniser à long terme (*à ouvrir par modification ou révision*)

2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :

- La zone agricole A

- La zone naturelle et forestière N

Elle comprend 1 secteur Ne où des constructions à usage d'équipements collectifs peuvent être autorisées sous condition.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme,

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme.

- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),

- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),

- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité – ou au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UA

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.
En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au bourg ancien, central, caractérisé par un bâti dense composé d'habitations, de commerces, d'équipements collectifs et de services. Les constructions sont implantées généralement en ordre continu le long des voies.

Elle comprend un secteur **UA*** dans lequel les opérations d'ensemble doivent intégrer la production de logements locatifs conventionnés en application du d) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.

2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les opérations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts ou de commerces,

1.3 - Les constructions à usage agricole ou forestière,

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,

1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.7 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

1.8 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances (auditives et olfactives en particulier) incompatibles avec l'habitat.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.3 - Les constructions et les aires de stationnement ouvertes au public à condition d'être souterraines.

2.4 – Dans le secteur UA*, dans les opérations d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une certaine surface destinée à l'habitation au logement locatif doit être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre de logements ou part de la surface de plancher habitat réservés aux logements locatifs à créer :
10 \geq x \leq 15 logements	20% de la surface de plancher
> à 15 logements	30% de la surface de plancher

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 – Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne- bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs), et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

Eaux pluviales

4.3 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.4 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.5 - Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3 – AUTRES RESEAUX

4.6 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.7 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radio-diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera obligatoirement en souterrain.

4.9 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

4 - DECHETS MENAGERS

4.10 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

6.1 —les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale de propriété à l'autre (donnant sur les voies et emprises publiques).
- soit en ordre semi-continu, sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) la distance en tout point de la construction par rapport à l'autre limite latérale étant d'au moins 3m.

7.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Les constructions annexes seront implantées avec un recul minimum de 3m. Toutefois, les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50m à l'égout du toit pourront être implantées sur la limite séparative.

7.4 – Il n'est pas fixé de règles pour les piscines.

7.5 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **100%** de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9m à l'égout de toiture.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

10.3 – La hauteur des annexes isolées, non incorporés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

Toitures

11.1 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima.

11.2 - Elles devront être couvertes de tuiles canal, romanes ou tige de botte de tons mélangés (deux tons minimum), de couleur terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
Les pentes de toit ne pourront excéder 37 %.

11.3 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire, ... de moins de 20m²) pourront comporter une seule pente.

11.4 - Sont uniquement prescrits pour les enduits le ton pierre de Gironde (tons pierre naturelle, beige, ocre, gris (pierre vieillie)).

Clôtures

11.5 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80m.

Eléments en saillie

11.6 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

Bâtiments annexes

11.8 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale. Les couleurs des toitures et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation principale.

Constructions destinées aux activités et équipements

11.9 - Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, etc... devront être réalisés avec des matériaux de type pierre ou d'aspect similaire, aggloméré crépis, le bois ou le métal, le PVC et le verre. A l'exception des vitrages utilisés pour les vitrines, les matériaux auront un aspect mat.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

D'une manière générale, pour les projets non prévus aux alinéas suivants, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques :

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé une place de stationnement au moins, aménagée sur la propriété.

12.2 - Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitations, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement, aménagée sur la propriété.

12.3 – Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée), il est exigé une place de stationnement sur la parcelle.

Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 30 m², il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30 m² de surface de plancher supplémentaire de la construction correspondant à cette activité.

Dans le cas d'une extension d'activité ou d'un changement de destination, la surface à prendre en compte pour la création de places de stationnement sera la surface totale de l'activité.

12.4 - Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurants, il est exigé :
- une place par chambre,
- une place par 10m² de salle de restaurant.

12.5 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 et R.332-17 à 23 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

13.2 - Les plantations doivent être composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux en annexe du présent règlement

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

14.2 - La surface hors œuvre maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe définie par les articles 6 à 10 ci-dessus.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.
En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux premières extensions du Centre sous forme d'îlots périphériques ou l'extensions le long des voies. Les constructions, en général moins élevées que dans le centre ancien, composent une densité importante mais dans une moindre mesure qu'en zone UA. Cette zone a vocation d'habitat, de commerces, d'équipements, de services et d'activités peu nuisantes.

Elle comprend en outre :

- un secteur UBa qui correspond de la maison de retraite.
- des secteurs UBv qui correspondent à la matérialisation dans le tissu urbain des coulées vertes élargies, le long de l'Oeuille et du Bourru.

Les dispositions du présent règlement de la zone UB dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.

2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts,

1.2 - Les opérations à usage industriel, artisanal ou commercial,

1.3 - Les constructions à usage agricole

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

1.6 - Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme autres que les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à l'édification des constructions.

1.7 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances (auditives et olfactives en particulier) incompatibles avec l'habitat.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 – Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne- bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs), et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.5 - Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

3 – EAUX PLUVIALES

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.8 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.9 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

4 – AUTRES RESEAUX

4.10- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.11– Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques dans le périmètre des monuments historiques.

5 - DECHETS MENAGERS

4.12 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet.

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

En agglomération :

6.1 – Les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :
- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- soit selon un recul de 5m par rapport à l'alignement.

6.2 – Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.3 – Il n'est pas fixé de règles pour les piscines.

Hors agglomération :

6.4 – Le Long des routes départementales de 1^{ère} catégorie, comme la RD671, les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :
- à 35 mètres de l'axe pour les habitations,
- à 25 mètres de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

6.5 – Le Long des routes départementales de 2^{ème} catégorie, comme les RD11,237 et 238 (à l'ouest de la RD11), les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :
- à 25 mètres de l'axe pour les habitations,
- à 20 mètres de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

6.6 – Le Long des routes départementales de 4^{ème} catégorie, comme les RD11 (au nord de la RD671), 11^E1, 122, 140 et 238 (à l'est de la RD11), les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :
- à 10 mètres de l'axe pour les habitations,
- à 8 mètres de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

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

7.1 - Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, ou de la limite qui s'y substitue, les constructions principales pourront être implantées :

- soit en ordre continu c'est à dire d'une limite séparative touchant la voie à l'autre,
- soit en ordre semi continu, contiguë à une seule des limites séparative touchant la voie.
- soit en ordre discontinu.

Dans ces deux dernier cas, la distance de retrait en tout point de la construction par rapport à l'autre limite séparative touchant la voie ne pourra être inférieure à 3m.

7.2 – Au-delà de la profondeur de 15 mètres, seules les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface de plancher et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit, peuvent être implantées en limites séparatives.

7.3 – En secteur UBv, au-delà de la profondeur de 15 mètres, toutes les constructions nouvelles doivent être éloignées 3m minimum des limites séparatives.

7.4 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de l'unité foncière doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum 3m).

7.5 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, excepté dans les secteurs UBv.

7.7 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

8.1 – Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les immeubles à toiture terrasse.

10.2 – Pour les constructions à usage hôtelier, la hauteur est portée à 9m à l'égout du toit.

10.3 – La hauteur des annexes isolées non incorporés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

10.4 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

Toitures

11.1 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

11.2 – Les toitures à pentes devront être couvertes de tuiles canal ou similaire de teinte de couleur terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille ou mélangée, sauf prescriptions particulières de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre des monuments historiques.

Les pentes de toit ne pourront excéder 37 %.

11.3 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire, ..., de moins de 20m²) pourront comporter une seule pente.

11.4 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts avec les mêmes matériaux les mêmes couleurs que les constructions principales.

Murs

11.5 – L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

11.6 - Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc, sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre; à l'exception du blanc.

11.7 – PVC : il pourra être utilisé pour les seules utilisations de menuiseries extérieures, des avant-toits et en bardage.

11.8 - Les bardages : ils devront être mats et présenter l'aspect d'un matériaux naturels, dans les tons de bois, sable ou ocre, à l'exception du blanc

11.9 - Les bâtiments annexes aux constructions principales tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent utiliser des matériaux identiques à ceux de l'habitation.

11.10 – Pour les bâtiments d'activités commerciales, les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Constructions de type contemporain

11.11 – L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.12 – Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.

Clôtures

11.13 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,20m.

En secteur UBv, les murs séparatifs seront proscrits sur une distance de 50m depuis l'axe des cours d'eau. Les clôtures devront être suffisamment ajourées afin de préserver une transparence visuelle sur les vallées du Perpignan / Bourrut et de l'Oeuille. Dans un même souci de transparence visuelle, les haies auront une hauteur maximale de 2m.

Éléments en saillie

11.14 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

D'une manière générale, pour les projets non prévus aux alinéas suivants, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques :

12.1 - Pour opérations d'ensemble à usage d'habitations, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement sur la propriété.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé une place de stationnement au moins doit être aménagée sur la propriété.

12.3 - Pour toute construction à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat dont la surface est :
- soit inférieure à 100m², il est exigé une place de stationnement sur la parcelle
- soit égale ou supérieure à 100m², il est exigé une surface de parking au moins égale à 60% de la surface de plancher du bâtiment. Au-delà de 250m² de surface de vente, une étude particulière doit être réalisée.

12.4 - Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurants, il est exigé :
- une place par chambre,
- une place par 10m² de salle de restaurant.

12.5 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur la parcelle considérée, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement public.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

13.3 - Les ensembles d'habitation ou lotissements devront comporter 10% d'espace libre dont 1/3 d'un seul tenant traité de façon minéralisée ou végétalisée.

13.4 – En secteur UBv, il est exigée la plantation, sur la parcelle faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire, de 2 arbres de haute tige ou de 4 arbustes d'une essence locale pour 30 m² de surface de plancher créée.

13.5 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisé et permettre l'infiltration des eaux pluviales

13.6 - Les plantations doivent être composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux en annexe du présent règlement

ESPACES BOISES A CONSERVER

Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,70.

Autre titre de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

14.2 - Il n'est pas fixé de COS dans le secteur UBa

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UC

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.
En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine, développée le long des voies : route de Baigneaux (RD14) et route de Cadillac (RD11).

Les constructions sont édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies. Ces zones ne disposent pas, pour l'instant du réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions du présent règlement de la zone UC dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.

2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel, d'artisanat, commercial ou d'entrepôts,

1.2 - Les constructions à usage de stationnement,

1.3 - Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,

1.5 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

1.6 - Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme autres que les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à l'édification des constructions,

1.7 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.8 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat sous condition d'être édifiées en extension d'une activité similaire déjà existante.

2.2 - toutes constructions si elles ont été détruites en tout ou partie par un sinistre »

2.3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 – Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne- bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs), et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

3 – EAUX PLUVIALES

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.8 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.9 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration

prioritaire sur le site des eaux du trop plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

4.10- Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés dans les opérations de 5 logements ou 5 lots minimum doivent garantir, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration prioritaire sur le site des eaux de pluie provenant des toitures, de la voirie et des surfaces imperméabilisées et réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales dans les espaces verts communs.

4 – AUTRES RESEAUX

4.11- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

5 - DECHETS MENAGERS

4.12 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – En l'absence ou en attente du réseau d'assainissement collectif, une surface minimum de terrain de 800 m² sera exigée pour les constructions à usage d'habitation.

5.2 – Non réglementé dans le reste de la zone

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

En agglomération :

6.1 – Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement en tout point de la construction.

6.2 – Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

6.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Hors agglomération :

6.4 – Le Long des routes départementales de 1^{ère} catégorie, comme la RD671, les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- à 35 mètres de l'axe pour les habitations,
- à 25 mètres de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

6.5 – Le Long des routes départementales de 2^{ème} catégorie, comme les RD11,237 et 238 (à l'ouest de la RD11), les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- à 25 mètres de l'axe pour les habitations,
- à 20 mètres de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

6.6 – Le Long des routes départementales de 4^{ème} catégorie, comme les RD11 (au nord de la RD671), 11^E1, 122, 140 et 238 (à l'est de la RD11), les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- à 10 mètres de l'axe pour les habitations,
- à 8 mètres de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec une distance minimum de 4m en tout point de la construction à la limite séparative.

7.2 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.3 - Les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface de plancher et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit, peuvent être implantées en limites séparatives et en fond de parcelles.

7.4 – Pour l'extension des constructions existantes non conformes à la règle, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës, au nu du mur, ne pourra être inférieure à 4m.

8.2 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les immeubles à toiture terrasse.

10.2 – La hauteur des annexes non incorporés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

10.3 - Toutefois, la hauteur maximale pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

Toitures

11.1 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

11.2 – Les toitures à pentes devront être couvertes de tuiles canal ou similaire de teinte de couleur terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille ou mélangée, sauf prescriptions particulières de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre des monuments historiques.

Les pentes de toit ne pourront excéder 37 %.

11.3 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire, ..., de moins de 20m²) pourront comporter une seule pente.

11.4 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts avec les mêmes matériaux les mêmes couleurs que les constructions principales

Murs

11.5 – L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

11.6 - Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc, sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre; à l'exception du blanc.

11.7 – PVC : il pourra être utilisé pour les seules utilisations de menuiseries extérieures, des avant-toits et en bardage.

11.8 - Les bardages : ils devront être mats et présenter l'aspect d'un matériaux naturels, dans les tons de bois, sable ou ocre, à l'exception du blanc

11.9 - Les bâtiments annexes aux constructions principales tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent utiliser des matériaux identiques à ceux de l'habitation.

Constructions de type contemporain

11.10 – L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.11 – Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.

Clôtures

11.12 - La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80m.

Eléments en Saillie

11.13 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrée à la volumétrie générale des toits.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

D'une manière générale, pour les projets non prévus aux alinéas suivants, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques :

12.1 - Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitations, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement au moins doit être aménagée sur la propriété.

12.3 - Pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, il est exigé une surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

12.4 - Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé une place de stationnement par 60m² de la surface hors oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25m².

12.5 - Pour les hôtels et les restaurants, il est exigé :

- une place par chambre
- une place par 10m² de salle de restaurant

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisés et permettre l'infiltration des eaux pluviales

13.3 - Les opérations groupées (opérations ou ensembles d'habitation) auront au moins 10% de leur superficie, traités en espaces verts communs. Il est précisé que les sur-largeurs arborées, avec une largeur minimale de 3,50m, seront considérées comme espace vert d'un seul tenant, elles pourront être soit latérales, soit centrales.

13.4 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être végétalisés ou plantés d'essences locales (chênes, charmes, ...).

13.5 - Les aires de stationnement, quelles que soient leur surface, doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements, répartis selon le plan de masse de l'opération. .

13.6 - Les dépôts éventuels, liés à l'occupation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse, composé d'essences locales (chênes, charmes, ...).

13.7 - Les plantations doivent être composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux en annexe du présent règlement

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est fixé à 0,50.

Autre titre de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UD

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine, au tissu bâti aéré et boisé, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation résidentielle : le Bois de Chartres

Il s'agit d'un développement satellite du centre ancien dense et relativement éloigné de ce dernier.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions du présent règlement de la zone UD dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.

2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts,
- 1.2 – Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et d'artisanat,
- 1.3 - Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- 1.4 – Les constructions à usage de stationnement,
- 1.5 - Les constructions à usage agricole,
- 1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.7 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou des mobil-homes,
- 1.8 - Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme autres que les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à l'édification des constructions,
- 1.9 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- 2.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 – Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne- bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs), et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

3 – EAUX PLUVIALES

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.8 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.9 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle,

l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

3 – AUTRES RESEAUX

4.10 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - En l'absence de réseau public d'assainissement, une surface minimum de terrain de 1500 m² sera exigée pour les constructions à usage d'habitation.

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

6.1 – les constructions doivent être édifiées selon un recul qui ne pourra être inférieur à 5m en tout point de la construction par rapport à l'alignement

6.2 – Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'alignement de la façade sur rue.

6.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées en ordre discontinu, avec une distance minimum de 5m en tout point de la construction par rapport à la limite séparative touchant la voie.

7.2 - Les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface de plancher et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit, peuvent être implantées en limites latérales de propriété.

7.3 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de l'unité foncière doivent respecter une distance au moins égale à 5 mètres.

7.4 - Les piscines pourront être implantées au deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.5 - Pour l'extension des constructions existantes non conformes à la règle, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës, au nu du mur, ne pourra être inférieure à 6m.

8.2 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les immeubles à toiture terrasse.

10.2 – La hauteur des annexes non incorporés à la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

10.3 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

Toitures

11.1 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

11.2 - Les toitures à pentes devront être couvertes de tuiles canal ou similaire de teinte terre cuite naturelle, claire, vieillie, rose, paille ou mélangée.

Les pentes de toit ne pourront excéder 37 %.

11.3 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire, ..., de moins de 20m²) pourront comporter une seule pente.

11.4 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts avec les mêmes matériaux les mêmes couleurs que les constructions principales.

Murs

11.5 – L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent) est interdit.

11.6 - Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc, sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre; à l'exception du blanc.

11.7 – PVC : il pourra être utilisé pour les seules utilisations de menuiseries extérieures, des avant-toits et en bardage.

11.8 - Les bardages : ils devront être mats et présenter l'aspect d'un matériaux naturels, dans les tons de bois, sable ou ocre, à l'exception du blanc

11.9 - Les bâtiments annexes aux constructions principales tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent utiliser des matériaux identiques à ceux de l'habitation.

Constructions de type contemporain

11.10 – L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.11 – Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.

11.12 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devra être intégrée à la volumétrie générale des toits.

Clôtures

11.13 – Les clôtures sur voie publique doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. La clôture sur voies sera à claire-voie ou grillagée noyée dans une haie végétale. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50m.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement au moins aménagées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.2 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisé et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

13.3 - Les plantations doivent être composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux en annexe du présent règlement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UD est fixé à 0,20.

Autre titre de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

On distingue quatre types de zones 1AU :

- un secteur 1AUa dont la densité est proche de celle de la zone UA et UB (proximité du bourg),
- des secteurs 1AUb dont la densité est proche de celle de la zone UB,
- un secteur 1AUbv le long du Bourru, dont les caractéristiques se rapprochent du secteur UBv,
- des secteurs 1AUc dont l'objectif est de privilégier une urbanisation moins dense et résidentielle en relation avec les constructions voisines des zones UC.

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.

2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usage industriel, d'artisanat et d'entrepôts,

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 - Les installations et travaux divers prévus aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme à l'exception des aires de jeux et de sport ouvert au public.

1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes

1.5 - Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation (habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances).

1.6 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

1.7 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.8 - Les constructions à usage agricole et forestier.

1.9 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les ensembles d'habitations ou opération à usage d'habitation à condition (obligation de cumuler les 4 conditions) :

- qu'ils donnent lieu à la réalisation d'une opération de 3 logements minimum ou d'une opération de 3 lots minimum
- qu'ils prennent en compte un aménagement global de la zone et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure. (Le raccordement aux voies existantes est obligatoire aux points de passage définis à l'article 3 et reportés sur le plan de zonage)
- qu'ils soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux
- que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

Dans les secteurs 1AUa, et sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'hôtellerie et de restauration,
- d'équipement collectif,
- de commerce,
- de bureaux,

Dans les secteurs 1AUb et 1AUc, et sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, dans un souci de mixité, sont également admises les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'équipement collectif,
- de constructions à usage d'annexes.

2.2 – Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, dans les opérations d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une certaine surface destinée à l'habitation au logement locatif doit être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre de logements ou part de la surface de plancher d'habitat réservés aux logements locatifs sociaux à créer :
10 \geq x \leq 15 logements	20% de la surface de plancher
\geq à 15 logements	30% de la surface de plancher

2.3 - Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD, peuvent être admises :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 – Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne- bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs), et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions des installations devront diriger leurs eaux usées sur des dispositifs de traitement individuel conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande du permis de construire ou de la démarche administrative en tenant lieu et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (Cf. annexes sanitaires).

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux et matières non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseau pluviaux.

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (dispositions de la M.I.S.E. en date du 7 mai 1999).

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

3 – EAUX PLUVIALES

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.8 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.9 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration

prioritaire sur le site des eaux du trop plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

4.10 - Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés dans les opérations de 3 logements ou 3 lots minimum doivent garantir, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration prioritaire sur le site des eaux de pluie provenant des toitures, de la voirie et des surfaces imperméabilisées et réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales dans les espaces verts communs.

3 – AUTRES RESEAUX

4.11 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.12 – Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

5 - DECHETS MENAGERS

4.13 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En agglomération :

Dans la bande A (15m) :

6.1 - Dans les secteurs 1AUa, les constructions devront s'implanter à l'alignement.

6.2 - Dans les secteurs 1AUb et 1AUbv, les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement, des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

- soit selon un retrait compris entre l'alignement et 4m maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

6.3 - Dans les secteurs 1AUc, les constructions devront respecter un recul maximum de 5m par rapport à l'alignement.

6.4 - Cet espace sera planté et entretenu par les propriétaires (Cf. article 11). Il participera à l'ordonnancement et à la perception de l'espace public de la rue.

6.5 – Les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents sont autorisées à condition d'être réalisées dans le prolongement du bâtiment préexistant et de respecter la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Dans le cas d'un recul entre la limite et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle et une forme urbaine de qualité, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

Dans la bande B (au-delà de 15m) :

6.6 – Quel que soit le secteur de la zone 1AU, seules les annexes séparées de la construction principale, d'une superficie inférieure ou égale à 40m² peuvent être implantées avec un recul de plus de 15m par rapport à l'alignement.

Hors agglomération :

6.7 – Le Long des routes départementales de 1^{ère} catégorie, comme la RD671, les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- à 35 mètres de l'axe pour les habitations,
- à 25 mètres de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

6.8 – Le Long des routes départementales de 2^{ème} catégorie, comme les RD11,237 et 238 (à l'ouest de la RD11), les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- à 25 mètres de l'axe pour les habitations,
- à 20 mètres de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

6.9 – Le Long des routes départementales de 4^{ème} catégorie, comme les RD11 (au nord de la RD671), 11^E1, 122, 140 et 238 (à l'est de la RD11), les constructions, en tout point de la construction, doivent être édifiées :

- à 10 mètres de l'axe pour les habitations,
- à 8 mètres de l'axe pour les autres types de constructions autorisées.

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

En secteur 1AUa :

Dans la bande A (15m) :

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement (bande A).
- Soit sur au moins sur une limite séparative. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparative sera $D = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Dans la bande B (au-delà de 15m) :

7.2 - Au-delà de 15 mètres de profondeur (bande B), les constructions doivent être implantées moins sur une limite séparative. La distance entre la construction et les limites séparatives D est égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H$) avec un minimum de 3 mètres.

7.3 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

En secteur 1AUb et 1AUbv :

Dans la bande A (15m) :

- 7.4 - Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies et/ou emprises publiques :
- soit en limite séparative sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement (bande A).
 - soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
 - soit avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Dans la bande B (au-delà de 15m) :

7.5 - Les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H$) avec un minimum de 3 mètres.

7.6 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

En secteur 1AUc :

Dans la bande A (15m) :

- 7.7 - Dans les secteurs 1AUc, les constructions devront être implantées :
- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
 - soit avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Dans la bande B (au-delà de 15m) :

7.8 - Les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ($D=H$) avec un minimum de 3 mètres.

7.9 - Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

Dans l'ensemble de la zone :

7.10 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.11 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës, au nu du mur, ne pourra être inférieure à 6m.

8.2 - Par dérogation, les annexes séparées des constructions principales devront être implantées avec un retrait minimum de 3m par rapport aux constructions principales.

8.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Dans la Bande A, sur une profondeur de 15m à compter de l'alignement, l'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

9.2 – Dans la Bande B, au-delà d'une profondeur de 15m à compter de l'alignement, l'emprise maximale des constructions sera de 20 %.

9.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

Dans la bande A :

10.1 - Dans la zone 1AUa, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 9m à l'égout du toit et 6m à l'acrotère pour les immeubles à toiture terrasse.

10.2 - Dans les secteurs 1AUb et 1AUbv, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les immeubles à toiture terrasse.

10.3 - Dans les secteurs 1AUc, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 6m à l'égout du toit et 3m à l'acrotère pour les immeubles à toiture terrasse.

Dans la bande B :

10.4 – La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

Dans l'ensemble de la zone :

10.5 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

11.1 - Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

11.2 - Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes minima ou par une toiture terrasse.

Les toitures à pentes devront être couvertes :

- de tuiles canal ou similaire de teinte de couleur terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille ou mélangée,
- de métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération,
- d'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet avec un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine,

sauf prescriptions particulières de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre des monuments historiques.

Leur pente sera comprise :

- soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- Soit ne pas excéder 37 %.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition d'être revêtue par :

- une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants. Le revêtement peut être : du gravier, une végétalisation, des dalles sur plots ...

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire, ..., de moins de 20m²) pourront comporter une seule pente.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent être, soit couverts avec les mêmes matériaux les mêmes couleurs que les constructions principales

11.3 - Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent) est interdit.

Enduits : ils pourront être laissés bruts s'ils sont beige clair (enduit à la chaux, ciment blanc, sable clair) ; s'ils sont peints, ils le seront dans les tons sable ou ocre; à l'exception du blanc.

PVC : il pourra être utilisé pour les seules utilisations de menuiseries extérieures, des avant-toits et en bardage.

Les bardages : ils devront être mats et présenter l'aspect d'un matériaux naturels, dans les tons de bois, sable ou ocre, à l'exception du blanc

Les bâtiments annexes aux constructions principales tels que garage, abris de jardin, etc..., doivent utiliser des matériaux identiques à ceux de l'habitation.

Pour les bâtiments d'activités commerciales, les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.4 - Constructions de type contemporain

L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères. Lorsque d'éventuels équipements techniques seront posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...), ces derniers seront intégrés dans le volume de la construction ou masqués par une paroi.

Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques pour planchers solaires, ballons solaires ou assimilés...) devront être intégrée à la volumétrie générale des toits.

11.5 - Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80m.

En secteurs 1AUB et 1AUBv, les clôtures sur les voies et emprises publiques ou les voies ouvertes au public sont interdites, afin que faire participer l'espace laissé libre par le retrait de la construction à l'ordonnancement et à la perception de l'espace public de la rue.

En secteur 1AUBv, les murs séparatifs seront proscrits sur une distance de 50m minimum depuis l'axe des cours d'eau. Les clôtures devront être suffisamment ajourées afin de préserver une transparence visuelle sur la vallée du Perpignan / Bourrut. Dans un même souci de transparence visuelle, les haies auront une hauteur maximale de 2m.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

11.6 - Menuiserie

**L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture.
Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.**

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment existant, les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art.

11.7 - Devantures

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Les matériaux autorisés en devanture sont : le bois, le parement pierre, thermolaqué (les autres matériaux sont proscrits)

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

D'une manière générale, pour les projets non prévus aux alinéas suivants, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques :

12.1 - Dans les opérations et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement, pour les logements ayant une surface de plancher \leq à 80 m².

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération \geq à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage et doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter

au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,
Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher de l'activité,
Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,
Hôtels : - 1 place par chambre,
Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :
- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :
- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage et doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

12.4 – Dans le secteur 1AUa, les espaces de stationnement seront obligatoirement regroupés en aire de stationnement dans un rayon de 50 à 100m.

12.5 – Dans le secteur 1AUb et 1AUc, les espaces de stationnement pourront être regroupés en aire de stationnement dans un rayon de 50 à 100m.

12.6 - En secteur 1AUb et 1AUbv, les surfaces affectées au stationnement des vélos **par parcelle, lot ou appartement**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement vélo par logement, pour les logements ayant une surface de plancher ≤ à 80 m².

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, 2 places de stationnement vélo par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération ≥ à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 2 places de stationnement vélo par tranche de 80 m² de surface de plancher.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base d'une aire de stationnement collectif :

Commerces : - 3 places de stationnement vélo correspondant à 60% de la surface de vente,
Bureau : - une place de stationnement correspondant par poste de travail,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :
- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être

inférieur au tiers de la dite capacité.

12.7 – En secteurs 1AUa et 1AUb, dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d’assiette considéré, il pourra être exigé du constructeur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l’article L.421-3 et R.332-17 à 23 du Code de l’Urbanisme, en vue de la réalisation d’aires de stationnement publique.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - La bande B doit comporter un minimum de 20% d’espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

13.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d’arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d’espaces libres.

13.3 - L’implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés.

Les arbres existants seront conservés au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.4 - Sur les parcelles, les espaces libres de toutes constructions définis dans les articles 6 à 9 du règlement, doivent être non imperméabilisés et permettre l’infiltration des eaux pluviales

2 - PLANTATIONS

13.5 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d’un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige (essences choisies parmi la liste de végétaux en annexe du présent règlement) seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), répartis selon le plan de masse de l’opération.

13.6 - Dans le cas d’une opération d’ensemble à usage d’habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d’un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m².

Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d’arbres de haute tige (essences locales choisies parmi la liste de végétaux en annexe du présent règlement)

Il est précisé que les sur-largeurs arborées d’un seul tenant, le long des voies (latérales ou centrales) avec une largeur minimale de 3,50m, seront considérées comme espaces verts collectifs si elles suivent les recommandations définies dans les orientations d’aménagement.

13.7 - L’aménagement d’espaces verts devra être prévu pour toute opération d’ensemble ou construction publique.

13.8 – De plus, lorsque les opérations à usage d’habitation sont en limite directe avec les zones Agricoles (A) et/ou naturelles (N), une bande arborée de 3 à 5 mètres de large, libre de toute construction, doit être aménagée comme un espace tampon entre la zone construite et la zone agricole et/ou naturelle suivant les principes définis dans les orientations d’aménagement.

L’aménagement d’espaces verts collectifs et d’emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute

opération d'ensemble.

13.9 - En secteur 1AUbv, il est exigée la plantation, sur la parcelle faisant l'objet d'un dépôt de permis de construire, de 2 arbres de haute tige ou de 4 arbustes d'une essence locale pour 30 m² de surface de plancher créée.

13.10 - Les dépôts éventuels, liés à l'utilisation du sol autorisée, doivent être masqués par un écran de végétation mixte et épaisse, composé d'essences locales.

13.11 – Dans les secteurs 1AUb et 1AUbv, l'espace libre laissé entre l'alignement et le retrait de la construction (compris entre 0 et 4m maximum) sera planté et entretenu par les propriétaires et devra participer à l'ordonnancement et à la perception de l'espace public de la rue.

3 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIÉS CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L 123.1.5 7^{ÈME} DU CODE DE L'URBANISME.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Dans la zone 1AUa, le coefficient d'occupation du sol applicable est fixé à 1.

14.2 - Dans la zone 1AUb et 1AUbv, le coefficient d'occupation du sol applicable est fixé à 0,60.

14.3 - Dans la zone 1AUc, le coefficient d'occupation du sol applicable est fixé à 0,40.

14.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Autre titre le l'article L.123-1-1du code de l'urbanisme, dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

2AU

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat, bureaux et services, commerces et artisanat, tourisme et loisirs.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation

doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, industriel, d'entrepôt.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – l'aménagement des constructions existantes.

2.2 – L'extension inférieure à 50% de la surface des constructions existantes.

2.3 – Les annexes des bâtiments existants à condition d'être liés aux constructions autorisées.

2.4 – Les changements de destinations des bâtiments agricoles anciens ayant perdu leur fonction de bâtiments agricoles.

2.5 – Les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de leur nécessité

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – Non Réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront s'implanter selon un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement.

L'alignement est constitué par la limite entre le domaine public et le domaine privé.

6.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu et respecter un recul minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

7.2 - Les annexes isolées, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface de plancher et que leur hauteur absolue n'excède pas 4m à l'égout du toit, peuvent être implantées en limites séparatives.

7.3 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur des constructions à usage d’habitation sera au maximum de 6m à l’égout du toit.

10.2 - Dans le cas des bâtiments d’exploitation, la hauteur sera limitée à 12m au faîtage par rapport au niveau naturel de ce bâtiment (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.3 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments d’exploitation pourra dépasser 12m, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maxi de 30%.

10.4 - Il n’est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIÉS CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L 123-1-5 7^{ÈME} DU CODE DE L'URBANISME.

13.2 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

13.3 - Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Non réglementé

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AUy

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD671, un recul de 75m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AUy dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de terrains non encore ou peu équipés, ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations à vocation d'activités artisanales, de bureaux et services, de commerces.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.

2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage agricole.

1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles R. 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exclusion des aires de stationnement et dépôts de véhicules, et les affouillements du sol autorisés en 2.

1.3 – Toute forme de camping et de caravanage.

1.4 – Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

1.5 - Les constructions et les opérations d'ensemble à usage d'habitation.

1.6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.7 – les constructions et opérations à usage industriel

ARTICLE 1AUY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les opérations d'ensemble à usage artisanal, d'entrepôts, hôtelier, de commerce, de bureaux sous réserve que :

- le programme et l'organisation de ces opérations soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

- le raccordement aux divers réseaux communs soit immédiat et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur.

- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

- le programme et l'organisation de ces opérations s'intègrent dans un programme d'aménagement paysager.

2.2 - A l'intérieur de ces opérations ne sont admis que :

- les constructions à usage d'habitation destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées, et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 100m² de surface de plancher.
- les affouillements du sol destinés à la création de réserve d'eau contre l'incendie, ou de bassin d'étalement hydraulique,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, ...),
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de recevoir plus de 10 véhicules,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 – Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément

demi-tour (tourne-bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs), et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de la Plateforme
Voies destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4m	5m

ARTICLE 1AUJ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur (réseau séparatif).

4.3 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.4 - Au titre du code de la santé publique (article L.1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.

4.5 - Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

3 – EAUX PLUVIALES

4.6 - Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.7 - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales seront absorbées sur la parcelle et/ou évacuées vers l'exutoire naturel le plus proche.

4.8 - Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

4 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - Pour les bâtiments de plus de 1000m² d'emprise, un dispositif incendie de 60m³ par tranche de 250m² supplémentaires doit être intégré dans le projet.

4.11 – les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

5 - DECHETS MENAGERS

4.12 – Les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées doivent obligatoirement prévoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers, implanté en limite du domaine public ou incorporé au volume de l'opération.

ARTICLE 1AUJ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Sans objet.

ARTICLE 1AUJ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 20m par rapport à l'alignement de la RD671 et de la VC n°, en tout point des constructions à l'exception des avant-toits

6.2 - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, en tout point des constructions à l'exception des avant-toits

6.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUJ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière donnant sur les voies publiques ou privées.

Les constructions devront s'implanter à 8m de la limite de fond de parcelle, limite des zones naturelles (N) et/ou agricoles (A).

7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3 - Toutefois, de petites constructions annexes, ne comportant aucune installation classée soumise à autorisation ou à déclaration – abri de gardien, parc à vélos... – peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50m au faîtage et qu'elles ne nuisent pas à la protection incendie (protection civile) des bâtiments existants.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4m.

ARTICLE 1AUY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE 1AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour les constructions à usage d'habitation : 6 mètres au faîtage, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 4m,
- pour les autres constructions : 8 mètres au faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

10.2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m.

ARTICLE 1AUY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

11.1 - Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

- façades :

11.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.3 - La couleur des revêtements des façades doit être choisie dans les gammes de blanc cassé, ocre clair, sable et gris clair. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction (Cf. schéma page 62).

11.4 - Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

- toitures :

11.5 - Les couvertures doivent être réalisées :

- soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle : "canal", "romane" ou "Marseille",
- soit en bac acier prélaqué couleur terre cuite naturelle,
- soit en béton coloré en couleur terre cuite naturelle,
- soit de plaques de support de tuile avec tuiles de couvert couleur terre cuite naturelle,
- soit en matériaux translucides.

11.8 - Les toits à une pente sont interdits.

- Clôtures :

11.9 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

11.10 – Les clôtures maçonnées seront peintes, sauf si le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

ARTICLE 1AUY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1. Normes

12.1 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les commerces : cinq places de stationnement par 100m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage artisanal et d'entrepôt : deux places de stationnement par 80m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : une place de stationnement par 30m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : une place par chambre et deux places par 10m² de salle de restaurant.

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.3 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.1 ci-dessus.

2. Mode de réalisation

12.4 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

12.5 - Les aires de stationnement doivent rester perméable et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

ARTICLE 1AUJ 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante qui sera décrite dans les plans du projet de construction.

13.2 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

13.3 - Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

13.4 - Les opérations groupées (opérations ou ensembles d'activités) auront au moins 5% de leur superficie, traités en espaces verts communs. Il est précisé que les sur largeurs arborées, avec une largeur minimale de 3,50m, seront considérées comme espace vert d'un seul tenant, elles pourront être soit latérales, soit centrales.

13.5 – Des rideaux de végétation (arbustes et arbres tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.6 – Des rideaux de végétation (haies mixtes composées essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les constructions et les aires de stockage extérieur ainsi que les dépôts et les déchets autorisés liés ou nécessaires à l'activité

13.7 – Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Des espaces tampons de 5m de profondeur seront créés en limites avec les zones naturelles (N et A limitrophes :

- composés d'éléments de végétation existant,
- plantés arbustes et arbres tiges d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUJ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Sans objet.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.
En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose, par rapport à la RD671, un recul de 75m aux constructions ou installations à usage d'habitation en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Les constructions non liées à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation, commerces, activités artisanales, entrepôts, ... nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être réalisé dans le cadre de la transformation de bâtiments existants :

- les gîtes ruraux,
- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.3 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.4 - Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

2.5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

2.6 - Les changements de destination des constructions identifiées au titre de l'article L.123-12 du Code de l'urbanisme, ainsi que les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, piscines, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface de plancher et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.

3.3 - Une construction ou une activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

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

3.6 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.7 - Les voies en impasses de plus de 50m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2 - A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.3 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.6 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.8 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.9 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.10 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

3 – AUTRES RESEAUX

4.11 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu' à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4.4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.2 - Non réglementée dans les autres cas.

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

6.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale :

- 75m par rapport à l'axe de la R.D. 671 à l'exception des bâtiments agricoles,
- 25m par rapport à l'axe des R.D. 11, 237 et 238 pour les constructions à usage d'habitation,
- 20m par rapport à l'axe des R.D. 11, 237 et 238 pour les autres constructions,
- 15m par rapport à l'axe des R.D. 11^E1, 122,140 et 238 (entre le bourg et la limite de commune de Montignac) pour toutes les constructions,

- 5m de l'alignement des autres voies.

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

- d'extension d'une construction existante, implantée avec des retraits différents à la date de l'approbation du P.L.U., si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

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

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 50m².

- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit sur cette limite.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 – La distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4m.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6m à l'égout du toit.

10.2 - Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 12m au faîtage par rapport au niveau naturel du sol (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.3 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments d'exploitation pourra dépasser 12m, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maxi de 30%.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

A - Toiture

11.1 - Elles seront à deux pentes recouvertes en tuiles « canal » ou d'aspect similaire, en terre cuite de teinte naturelle claire.

11.2 - La pente des toits n'excèdera pas 37%, sauf en cas d'utilisation de l'énergie solaire ou elle pourra être plus importante.

B – Façades et parements extérieurs

11.3 - Les structures métalliques sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas de brillance.

11.4 - Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les enduits seront de teinte claire à l'exception du blanc.

C - Clôtures

11.5 - Elles seront à claire voie ou composées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un treillage métallique. Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,80m.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.4 - Les plantations doivent être composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux en annexe du présent règlement

1 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.5 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIÉS CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L.123-1-5 7^{ÈME} DU CODE DE L'URBANISME.

13.6 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

13.7 - Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Sans objet.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.
En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- un secteur Ne, qui regroupe les équipements sportifs communaux le long de l'Oeuille et le secteur des équipements de la station d'épuration.

RAPPELS

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.
2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichement

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux,
- 1.2 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, d'artisanat et de commerces,
- 1.3 - Les constructions à usage de stationnement,
- 1.4 - les opérations d'ensembles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, industriel, d'entrepôts, d'artisanat et de commerces,
- 1.5 - Les installations classées,
- 1.6 - Les caravanes et mobil homes isolés, les terrains de camping et de caravaning,
- 1.7 – Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.2 - Les extensions des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.3 - Les constructions et installations non agricoles désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 50% de la surface de plancher hors oeuvre brute du logement existant, sans que la surface totale du bâtiment n'excède 250m² de surface de surface de plancher),

L'extension des constructions existantes ayant un autre usage que celui de l'habitation, limitée à 25% de la surface de plancher des constructions existants,

Les changements de destinations des constructions existantes, à condition d'être à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier ou touristique,

Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, piscines, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m² de surface de plancher et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit

2.5 - Dans le secteur Ne, les constructions à usage d'équipements collectifs, sportifs ou associatifs à condition que :

- a) les aménagements ne comportant que des constructions légères liées à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants.
- b) le programme et l'organisation des projets soient élaborés conjointement avec la commune et les services administratifs compétents.
- c) les extensions, aménagements et reconstructions nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs.
- d) les extensions des constructions nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

2.6 - Les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ..), à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

2.7 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.

3.3 - Une construction ou une activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

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

3.6 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.7 - Les voies en impasses de plus de 50m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2 - A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particuliers, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, après l'avis de l'autorité sanitaire.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

4.3 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.4 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.6 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.8 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.9 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.10 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

3 – AUTRES RESEAUX

4.11 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu' à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4.4 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.2 - Non réglementée dans les autres cas.

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

6.1 - Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale hors agglomération:

- 75m par rapport à l'axe de la R.D. 671
- 25m par rapport à l'axe des R.D. 11, 237 et 238 pour les constructions à usage d'habitation,
- 20m par rapport à l'axe des R.D. 11, 237 et 238 pour les autres constructions,
- 15m par rapport à l'axe des R.D. 11^E1, 122,140 et 238 (entre le bourg et la limite de commune de Montignac) pour toutes les constructions,
- 5m de l'alignement des autres voies.

6.2 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.
- d'extension d'une construction existante, implantée avec des retraits différents à la date de l'approbation du P.L.U., si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

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

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 50m². La hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article N 2.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Deux bâtiments non contigus sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres

d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux bâtiments.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

8.3 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 6m à l'égout du toit.

10.2 - Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 12m au faîtage par rapport au niveau naturel du sol (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.3 - Toutefois, la hauteur maximale pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes :

A - Toiture

11.1 - Elles seront à deux pentes recouvertes en tuiles « canal » ou d'aspect similaire, en terre cuite de teinte naturelle claire.

11.2 - La pente des toits n'excèdera pas 37%, sauf en cas d'utilisation de l'énergie solaire ou elle

pourra être plus importante.

B - Façades et parements extérieurs

11.3 - Les structures métalliques sont autorisées sous réserve qu'elles ne présentent pas de brillance.

11.4 - Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les imitations de matériaux,
- les enduits seront de teinte claire à l'exception du blanc.

C - Clôtures

11.5 - Elles seront à claire voie ou composées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un treillage métallique. Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 1,80m.

11.6 - Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.4 - Les plantations doivent être composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux en annexe du présent règlement

1 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.5 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIÉS CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L.123-1-5 7^{ÈME} DU CODE DE L'URBANISME.

13.6 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif.

13.7 - Les défrichements sont interdits.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Sans objet.

6 – Alignement et rideau Arbres de moyenne et petite venue.

Populus nigra 'Italica'	Peuplier d'Italie	
Tilia cordata ' Blue spire'	Tilleul à petites	feuilles
Pyrus calleyriana ' Capital'	Poirier d'ornement	
Carpinus betulus	Charme commun	
Acer campestre	Erable champêtre	
Salix x	Différents Osiers	
Mespilus germanica	Néflier commun	
Cydonia oblonga	Cognassier	
Syringa vulgare	Lilas commun	
Viburnum opulus	Viorne obier	
Buxus sempervirens	Buis	
Phillyrea angustifolia	Filaire	