Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ALTEREO - Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26 chemin de Fondeyre
31200 - TOULOUSE
Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59
E-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE AYGUEMORTE-LES-GRAVES
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.1 – REGLEMENT ECRIT

Révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

En rouge les modifications apportées au Règlement

P.L.U DE LA COMMUNE D'AYGUEMORTE-LES-GRAVES REGLEMENT ECRIT	
ARRETE LE 07/11/2018	APPROUVE LE
	Vu pour être annexé à la délibération du 21/05/2019
Signature et cachet du Président/Maire MAIRIE D'AYGUEMORTE-LES-GRAVES 33 (Gironde) Le Maire, Philippe DANNÉ	

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Identification du document

Elément	
Titre du document	PIECE 3.1 – REGLEMENT ECRIT
Nom du fichier	3.1_REGLEMENT_ECRIT
Version	21/05/2019 16:53:00
Rédacteur	LSC
Vérificateur	Mairie d'Ayguemorte
Chef d'agence	ANL

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE 1 – ZONES U (UB, UC, UD)

CHAPITRE 2 – ZONE UX

CHAPITRE 3 – ZONE UE

CHAPITRE 4 – ZONE 2AU

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 – ZONE A

CHAPITRE 2 – ZONE N

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Le présent règlement est établi conformément aux articles L151.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le conseil municipal a prescrit la révision de son PLU avant le 1er janvier 2016. Par conséquent, les dispositions prévues aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 sont retenues pour sa mise en forme et son contenu, sauf stipulations contraires du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'AYGUEMORTE LES GRAVES située dans le département de la GIRONDE.

ARTICLE II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. **Règlement National d'Urbanisme :**

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme. Les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 restent applicables sur le territoire communal.

2. **Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

- Les articles L.424-1 et L.153-11 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer,
- L'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, relatif à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
- L'article, L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
    - les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
    - le Code de l'Habitation et de la Construction,
    - les droits des tiers en application du Code Civil,
    - la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
    - la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et le règlement sanitaire départemental (RDS)

ARTICLE III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques et auxquelles s'appliquent les dispositions des titres II et III ci-après :

a) **Parmi les zones urbanisées ou à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, on distingue :**

- **la zone U,** recouvrant les ensembles urbanisés à dominante résidentielle et intégrant ;
    - les secteurs UB, urbanisation pavillonnaire contemporaine ;
    - les secteurs UC, principalement composées de bâti ancien ;
    - le secteur UD, urbanisation diffuse le long de la RD 1113 ;
- **les zones UX**, zones d'activités économiques ;
- **les zones UE**, destinées à accueillir des équipements publics ;
- **les zones 2AU**, réservées pour l'urbanisation à plus long terme.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

b) Parmi les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, on distingue :

- **les zones A**, agricoles, où les constructions liées à l'activité agricole sont parmi les seules autorisées ;
- **les zones N,** naturelles, correspondant aux espaces à préserver en raison de leur qualité environnementale et paysagère ;

c) Par ailleurs, le document graphique fait apparaître :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme et R 113-1 à R 113-14 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- Les **éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique**, où s'appliquent les dispositions prévues aux articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Le présent règlement et ses annexes édictent des règles spécifiques destinées à garantir leur conservation, rénovation ou reconstruction, et localise des éléments remarquables du paysage devant être préservés.
- Les **emplacements réservés**. Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquérir le terrain.

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES – ARTICLE L.123-1-9 DU CODE DE L'URBANISME

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 12 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- 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 existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE V : OUVRAGES HTB

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis. La RTE à la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ARTICLE VI : RAPPELS

a) L'implantation des établissements nuisants et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes nuisantes) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-18 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.
d) Dans les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique, les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978 sont soumis à autorisation.
e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine identifié sur les documents graphiques, comme présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.
f) En application de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme, une zone de protection sanitaire de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur les plans de zonage du PLU de la commune d'Ayguemorte les Graves. Dans cette zone de protection (concernant les zones A, N et UD), « les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols » sont interdis ou soumis à des conditions spéciales.
g) En application de l'article R 121-10-1, les règles du présent règlement s'appliquent sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division
h) L'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives s'appliquent depuis ladite voie, emprise publique ou limite jusqu'au nu du mur.

ARTICLE VII : Prise en compte des risques majeurs dans les opérations d'aménagement

1) Mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et d'accotements de part et d'autre de 41 m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

2) L'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20 m des peuplements résineux. Cette distance est portée à 30 m pour des installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion.

ARTICLE VIII : DECI à prévoir sur les secteurs à urbaniser

Chaque bâti doit disposer d'une défense incendie adaptée et proportionnée au risque à défendre (à partir de la grille de dimensionnement de la DECI).

Zones à urbaniser relevant un risque très faible, faible, ordinaire ou important :

- Zone 2 AUa Secteur des Acacias, à l'est du bourg.
- Zone 2 AUb Secteur des Gravettes, au sud de la voie ferrée.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ZONE U

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

C'est une zone urbaine présentant les différentes fonctions liées à l'habitat et regroupant 3 types de secteurs :

- le **secteur UB** correspond au tissu urbain du bourg situé autour du centre ; les constructions y sont essentiellement constituées de maisons pavillonnaires implantées en milieu de parcelle ; le parti d'aménagement vise à maintenir les caractéristiques de ce tissu. Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone sauf si le règlement est plus contraignant.

- le **secteur UC** correspond aux poches de bâti ancien ; elles se situent autour de l'église, rue St Jean d'Etampes, au niveau du carrefour de la RD214 et de la route de l'Isle st Georges,; le règlement vise à préserver les caractéristiques de ce bâti remarquable tout en lui permettant d'évoluer ; une grande partie de cette zone (regroupant des ensembles bâtis, murs, murets, portails,….) étant identifiée comme patrimoine à préserver, cela justifie un article 10 (aspect des constructions) adapté sur l'ensemble de ce secteur ;

- le **secteur UD** délimite l'espace d'urbanisation diffuse situé le long de la RD 1113 ; le règlement vise à éviter une trop forte densification de ces secteurs excentrés.

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

ARTICLE U.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- les constructions à usage industriel ou à fonction d'entrepôt;
- les carrières ;
- le camping – caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE U.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les opérations de construction de plus de 10 logements sous réserve de comporter des logements sociaux.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition qu'ils répondent à des impératifs techniques ;
- Les constructions à usage agricole à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur de la zone de nuisance de bruit des voies SNCF Bordeaux-Toulouse ou RD 1113, si ces constructions respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs ;

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, à condition qu'elles ne comportent pas de nuisance incompatible avec un environnement d'habitat (notamment bruit, odeurs, stockage de matériaux, danger).

Sont par ailleurs autorisés les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux des forêts entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en cul de sac ou de tout lotissement «en raquette ».

Le portail sera réalisé avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou des limites d'emprise qui s'y substituent.

Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres en sens unique et 5 mètres en double sens,
- largeur minimale de plate-forme : 6,5 mètres en sens unique et 8 mètres en double sens.

Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent comporter dans leur partie terminale un espace de manœuvre permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour aisément, en particulier les véhicules de ramassage des ordures ménagères et de protection civile.

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation, notamment lorsqu'elle débouche sur la RD 214 ou sur la RD1113.

ARTICLE U.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réseaux d'alimentation liés au service public ferroviaire.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf. règlement de service).

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf règlement de service)

En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé (à condition en outre que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent) par le service compétent (cf règlement de service).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation autonome doit donc être déconnectée et mise hors d'état de servir et de créer des nuisances à venir. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci

Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Pour les lotissements ou ensemble d'habitations où un assainissement autonome a été autorisé dans l'attente d'une desserte par le service public d'assainissement collectif, un réseau interne d'assainissement en attente doit être réalisé, avec des caractéristiques qui permettent son raccordement au réseau public futur (dans la mesure où le projet du réseau public est connu).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.

Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la règlementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente) ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

Eaux pluviales :

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion des eaux de pluie à la parcelle est imposée pour toute nouvelle construction. Cette mesure pourra conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, noues... ; le branchement sur le système d'assainissement est interdit ; tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées publiques ou dans le système d'assainissement individuel est strictement interdit.

Electricité :

Pour les éléments bâtis identifiés comme éléments de paysage à préserver, situés dans cette zone, toute installation ou construction nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ARTICLE U.5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Hors agglomération :

Le long des voies de circulation importantes, un recul minimum compté depuis l'axe de la voie est exigé pour les constructions hors agglomération :

Voie	*catégorie*	*Recul minimum pour les habitations (en mètres)*	*Recul minimum pour les autres constructions (en mètres)*
RD1113	1ère catégorie	20	20
RD109E7 -	4e catégorie	10	8
RD214E5	4e catégorie	10	8
RD109E2	4e catégorie	10	8

D'autre part, les annexes devront être implantées de telle façon qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

En agglomération :

REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UC :
Pour les constructions non concernées par les précédentes obligations au regard des voies de circulation importantes, il n'est pas imposé de recul minimum ; l'implantation peut se faire à l'alignement sur l'emprise publique.

REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UB :
Les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 3m.

REGLE APPLICABLE AU SECTEUR UD :
Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

ARTICLE U.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE APPLICABLE AUX SECTEURS UB et UD :

Les constructions nouvelles seront implantées :
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire à une distance au moins égale à 1m de chaque limite séparative ;
- soit en ordre semi continu, c'est-à-dire sur une limite séparative et à une distance minimale par rapport à l'autre limite séparative touchant la même voie au moins égale à 1m ;

Dans tous les cas les annexes ne devront pas être visibles depuis la rue

REGLE APPLICABLE AUX SECTEURS UC :

Les constructions nouvelles seront implantées :
- soit en ordre semi continu, c'est-à-dire sur une limite séparative et à une distance minimale par rapport à l'autre limite séparative touchant la même voie au moins égale à 1m ;
- soit en ordre continu, c'est-à-dire sur les deux limites séparatives touchant la même voie.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

a) pour les annexes non accolées à la construction principale qui peuvent être implantées en limite séparative, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue ;
b) pour des parcelles d'angle de rues ;
c) pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...).
d) pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE U.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 m. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes.

ARTICLE U.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

a) Débord de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord de1 mètre.
b) Sous-sol des constructions
c) Piscines et locaux techniques associés
d) Les annexes

L'emprise au sol des constructions principales à usage d'habitation ne peut excéder :

- 30 % de la surface du terrain en secteur UB,
- 20% de la surface du terrain en secteur UD.

ARTICLE U.9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut pas dépasser 9,5m.

La hauteur à l'égout ne peut dépasser 7m.

En cas d'implantation en ordre semi-continu, la hauteur d'un bâtiment implanté sur une limite séparative ne peut excéder 3,50 mètres, à l'intérieur d'une bande de 4 mètres mesurée depuis ladite limite séparative.

Toutefois, un dépassement des hauteurs maximales fixées ci-dessus est admis pour les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Hauteur relative : les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotère… ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1m.

Une hauteur différente peut également être admise pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ARTICLE U.10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Principes généraux applicables à toute la zone U :

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

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit ; ainsi les constructions en rondins ou madriers de bois, modes constructifs traditionnels étrangers à la région, sont interdites.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS UB et UD :

Toitures :

Pour les constructions d'aspect traditionnel, la pente des toits doit être comprise entre 20% et 35% (sauf justification par rapport à l'existant dans le cas d'une extension) et la couverture réalisée principalement en tuiles canal ou romanes de teintes claires ; la tuile plate « grand moule » ou tuile de Marseille sera autorisée lorsque ce type couvre des toitures existantes à proximité. Les débords de toiture seront de 50 cm au minimum du côté des murs gouttereaux. Ces règles ne s'appliquent pas pour les annexes qui devront néanmoins s'intégrer dans l'environnement urbain

D'autres types de toitures (toiture terrasse ou de conception nouvelle tant par l'aspect que par la forme) pourront être autorisés s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction, notamment s'il y a captage de l'énergie solaire ;

Les panneaux solaires sont acceptés, sous réserve d'une mise en œuvre dans l'épaisseur de la toiture quand il s'agit de toit en pente.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas d'extension de bâtiment existant.

Volumétrie :

Les constructions devront se rapprocher de l'échelle et de la volumétrie des constructions avoisinantes. L'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit.

Couleurs :

Les constructions devront s'attacher au respect des couleurs dominantes de l'environnement. Le respect de ces règles sera d'autant plus strict que l'environnement construit est plus proche.

Les enduits doivent être de ton pierre ou sable de pays. Les enduits de couleur grise sont interdits.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ; le bardage bois apparent est autorisé.

Les annexes devront s'harmoniser avec les couleurs des bâtiments existants et de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Clôtures :

a) les clôtures donnant sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 1.2m de haut au maximum pouvant être surmonté d'un treillage métallique ou de tout autre dispositif à claire-voie ;
- Soit d'un treillage métallique pour la hauteur totale autorisée (2m) ;
- Soit d'une haie végétale (voir article U.12).

  En aucun cas la hauteur maximale de l'ouvrage ne devra excéder 2m. Une haie végétale pourra doubler cet ouvrage à l'intérieur de la parcelle ;

b) les clôtures sur limites séparatives seront constituées notamment :

- soit d'un treillage métallique ou d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur maximale de 2m ;
- soit pleines jusqu'à concurrence de 1,7m et éventuellement surmontées d'un treillage métallique ou tout autre dispositif à claire-voie jusqu'à 2m maximum en totalité ;

  Une haie végétale (voir article U.12) pourra doubler cet ouvrage à l'intérieur de la parcelle ;

REGLES APPLICABLES DANS LE SECTEUR UC :

Les éléments bâtis (ensembles bâtis, murs, murets, portails,….), identifiés comme éléments de patrimoine à préserver, situés dans cette zone seront conservés et entretenus ; le permis de démolir est obligatoire pour tous ces éléments ;

Les travaux effectués sur ce bâti devront veiller à préserver les qualités initiales du bâtiment : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés, couleurs…

Concernant les bâtiments dont plusieurs façades sont visibles depuis l'espace public, on veillera à apporter une attention similaire au traitement des différentes façades.

Volumétrie :

Les modifications et extensions ne devront pas porter atteinte à l'équilibre de la composition d'ensemble : volumétrie d'ensemble, rythmes horizontaux (lignes de soubassement, bandeaux, corniches…) et verticaux (séquences de travées, entre axe des baies…).

Les constructions nouvelles prendront en compte les éléments caractéristiques des constructions traditionnelles avoisinantes de la rue ou de l'espace public. Les volumétries seront simples, de plan orthogonal.

Toitures :

La **pente** des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Pour la **couverture,** seules des tuiles canal ou romaines seront admises. Les débords de toiture seront de 50 cm minimum du côté des murs gouttereaux.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, avec de l'ardoise ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Les panneaux solaires sont acceptés, mais en ayant recours aux solutions suivantes par ordre de priorité :

1. installation au sol dans le jardin,
2. en cas d'impossibilité technique, installation en toiture, mais pas sur la façade principale si toutefois l'orientation le permet, et dans tous les cas dans l'épaisseur de la toiture et en respectant la composition de la façade (axe des ouvertures notamment) ;

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement dans le cas d'extension de bâtiment existant.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Façades :

Les façades existantes doivent être préservées dans la mesure du possible. La modification des éléments de décor des façades existantes (corniches, bandeaux, encadrements de baies, éléments sculptés) doit participer à la remise en valeur de celles-ci. En cas de ravalement, il est procédé à la remise en état de la pierre sans adjonction d'enduit ou de peinture. Les murs en pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches seront conservés ; les murs en moellons des bâtiments d'habitation seront enduits au mortier de chaux et sable de pays (pour sa couleur), l'enduit sera taloché et lissé ; les murs en moellons des bâtiments annexes ou clôtures seront jointoyés au mortier de chaux et sable de pays (pour sa couleur) avec joints affleurants ;

Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits :

- les antennes paraboliques si leur taille est supérieure à 1m, qui doivent être placées en priorité à l'arrière de la construction ;
- les climatiseurs implantés en saillie dont la surface au sol est supérieure à 2m et dont la hauteur dépasse 1.50m au dessus du sol ;
- les caissons des mécanismes de fermeture des baies (volets roulant, rideaux de fer…), dont la surface au sol est supérieure à 2m et dont la hauteur dépasse 1.50m au dessus du sol, qui seront implantés à l'intérieur de la construction

Baies :

La modification des baies existantes devra permettre de retrouver les caractéristiques traditionnelles (proportions, aspect).

La création de nouvelles ouvertures y compris pour les portes de garage, devra respecter les rythmes de composition horizontaux (hauteur des ouvertures) et verticaux (séquences de travées, entre axe des baies…) du bâtiment existant.

Façades :

L'aspect des façades sera, en fonction de l'existant, celui de la pierre, du moellon, du bois, du verre, de l'enduit ; les murs existants en pierre ou en moellons seront conservés ; un bardage bois pourra être mis en œuvre sous réserve de son insertion dans la conception architecturale du projet ;

Les enduits ou les joints au ciment seront prohibés car incompatibles avec la pérennité du bâti ancien ; les modénatures existantes (corniche, bandeau, génoise, encadrements, chaînages) seront conservées apparentes sans recouvrement ;

Les volets et portes pleines seront en bois.

Couleurs :

Les teintes des menuiseries devront s'intégrer à l'existant ; elles seront de préférence claires (blanc cassé, gris clair, gris bleu, ocre rouge, etc.) ; Le gris anthracite est autorisé.
Le bois pourra être verni, peint ou lasuré, de teinte en harmonie avec l'existant ;
Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur sombre ;
Les ferronneries seront peintes en noir ou de couleur sombre.
Les enduits seront de couleur pierre ou sable de pays.

Clôtures :

La hauteur des parties pleines ne pourra excéder 1,70m et la hauteur maximale de l'ouvrage ne pourra excéder 2m, sauf exception justifiée par une harmonisation avec l'existant.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Pour les clôtures visibles depuis l'espace public sont autorisés :

- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches de la pierre locale ;
- Les murets en moellon ;
- Les ferronneries de couleur sombre ;
- Les treillages métalliques.

Sur les limites séparatives sont uniquement autorisés :

- Les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits grattés de tonalités proches de la pierre locale ;
- Les murets en moellon ;
- Les treillages métalliques ;
- Les haies végétales.

ARTICLE U.11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Besoins :
Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m² par place, y compris l'accès. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après, et doit être arrondi au nombre entier supérieur :

- Habitation : deux places par logements. La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée en cas de production de logements locatifs sociaux
- Commerce : une place pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente, à partir de 100 m² de surface de plancher affectée à la vente
- Bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher
- Hôtel : une place par chambre
- Artisanat : Une place pour 50 m² de surface de plancher, surface des réserves non comprises

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;

ARTICLE U.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts, plantations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et entretenus en espaces verts ;

Les haies végétales seront des haies vives champêtres ; les haies mono spécifiques (constituées d'une seule espèce végétale) sont proscrites ;

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Les essences adaptées et recommandées sont les suivantes :

a) le chêne (tauzin, pédonculé, des marais, rouge, vert),
b) le liquidambar,
c) les pins (maritime ou parasol),
d) le châtaignier,
e) le prunellier,
f) le charme,
g) l'aubépine,
h) l'églantier,
i) le groseillier,
j) le forsythia,
k) le lilas,
l) le mahonia,
m) la viorne,
n) Le bouleau.

Les essences non locales sont déconseillées.

Les espaces boisés du secteur sont des éléments paysagers majeurs du bourg. Il s'agit donc de préserver leur caractère.

Les éléments végétaux figurés au plan de zonage comme « plantations à réaliser » (en face du haras) respecteront les indications du zonage et de la pièce 4.3 du dossier de PLU.

Tout lotissement ou ensemble d'habitations portant sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha devra comporter au moins 15% d'espaces verts.

Au sein du secteur UB, des espaces de pleine terre sans surplomb devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle.

SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE U.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

ARTICLE U.14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ZONE UX

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone destinée au développement d'activités économiques de tout type (commercial, services, artisanal, industriel, entrepôts, équipements culturels et de loisirs, bureaux, hôtellerie, restauration, logistique et distribution) ; on distingue 2 secteurs de la zone UX sur le territoire communal :

a) Le secteur UX1 des Grands Pins au Sud de l'échangeur.
b) Le secteur UX2 Robert Algayon au Sud du bourg,

Le sous-secteur UX1a concerne une partie de la zone des Grands Pins et fait l'objet d'une OAP spécifique.

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

ARTICLE UX. 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

a) **les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
b) **les carrières**.
a) **Les terrains de camping ou de caravaning**, le stationnement collectif et le stationnement isolé constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs
b) **Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
c) **Les installations de stockage ou de traitement de déchets** de toute nature (y compris ferrailles, véhicules hors d'usage, matériaux de démolition) non liées à une activité autorisée, de déchets, sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone. excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée. ;
d) **Les constructions à usage d'habitation** à l'exception de celles prévues à l'article UX2 ;
e) **Les affouillements et exhaussements** à l'exception de ceux prévus à l'article UX2.

En secteur UX1a les constructions à usage industriel, artisanal ainsi que les dépôts sont interdits.

ARTICLE UX. 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone

a) les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux.
b) les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.
c) Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

d) Sauf en secteur UX1a ; Les constructions à usage industriel sont autorisées sous réserve qu'elles ne rejettent pas d'effluents industriels dans le réseau d'assainissement collectif. Dans le cadre de rejets d'effluents industriels, un dispositif d'assainissement individuel adapté devra être mis en place.
e) Sauf en secteur UX1a Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles ne génèrent d'incidences incompatibles avec la vocation de la zone.
f) les affouillements et les exhaussements des sols dès lors :
   - qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
   - ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et les nuisances ;
   - ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels.

En secteur UX1 :et UX1a
Dans l'ensemble de la zone les constructions et installations admissibles, à condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX. 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et compatible avec le schéma d'aménagement de la zone. Tout nouvel accès depuis la RD1113 est exclu.

En outre, le secteur des Grands Pins est exclusivement desservi par le futur giratoire d'accès à la zone, situé à l'intersection de la route des Grands Pins et de la rue des Bolets.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et de secours.

L'aménagement des accès, leur nombre et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent être adaptés au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour le fonctionnement de la circulation. En cas de risque, le nombre des accès sera limité.

Le portail sera réalisé avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées, ou des limites d'emprise qui s'y substituent.

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux des forêts entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en impasse.

Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

a) largeur maximale de chaussée : 6 mètres en double sens et 3,5 m en sens unique ;
b) largeur minimale de plate-forme de voirie principale : 23 mètres
c) largeur minimale de plate-forme de voirie secondaire : 11 mètres

Lorsqu'elles sont en impasse, elles ne doivent pas dépasser 100 mètres et doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger. En secteur UX1a cette distance est portée à 200m.

Les voies en impasse doivent 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

Il conviendra de prévoir des voies mixtes pour la circulation des piétons et des cyclistes.

Dans le secteur UX1,excepté le secteur UX1a, la voirie et ses abords devront respecter les caractéristiques suivantes :

- voies de desserte principales :

a) une chaussée centrale d'une largeur maximale de 6 m ;
b) une noue ou un fossé végétalisé d'une largeur minimale de 2m ;
c) un cheminement mixte piétons / cyclistes distinct de la chaussée ;
d) une bande d'espace vert de pleine terre plantée d'essences végétales locales et d'une largeur de 8 m répartie de part et d'autre de la voirie.

- les voies de desserte secondaires :

a) une chaussée centrale d'une largeur maximale de 6 m ;
b) une noue ou un fossé végétalisé d'une largeur minimale de 2m ;
c) un cheminement mixte piétons / cyclistes distinct de la chaussée. ;

Pour les caractéristiques des voies utilisables par des engins de secours et de lutte contre l'incendie, voir en annexe du règlement.

ARTICLE UX. 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réseaux d'alimentation liés au service public ferroviaire.

Eau potable :

Le raccordement sur le réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requière une alimentation en eau. La conduite devra avoir les caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf règlement de service).

L'existence d'un réseau d'adduction d'eau n'est pas une condition à elle seule suffisante pour permettre la desserte ; celle-ci ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'y autorisent (y compris la défense incendie).

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Assainissement :

Eaux usées :

Secteur UX1

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé, du règlement sanitaire départemental et du règlement de service.

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.

Secteur UX2

En l'absence ou dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être, conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Les constructions ou installations peuvent être autorisées sous réserves que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent : une étude spécifique sera réclamée. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Dans l'ensemble de la zone :

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.

Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la règlementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente) ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

Eaux pluviales :

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées publiques ou dans le système d'assainissement individuel est strictement interdit.

Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la gestion intégrée des eaux de pluie. Le but de la gestion intégrée des eaux pluviales est de favoriser l'infiltration de l'eau sur place pour réduire le phénomène de ruissellement

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser des dispositifs adaptés à 'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

préservant les dispositifs existants sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Des servitudes passage seront imposées ou non le long des exutoires des eaux de ruissellement (craste) classés ou non, notamment pour leur entretien.

Afin de ne pas surcharger les réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent obligatoirement être envisagées lors de nouvelles réalisations immobilières. Elles conduiront, après étude, à l'édification de noues, fossés, bassins de stockage et d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, selon les potentialités du site.

Réseaux divers (électricité- téléphone-télévision…):

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique…) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisé en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent, ou à défaut, en câble torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UX. 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

Les constructions principales, volume hors tout, sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement doivent être implantées à une distance minimale de :

a) 100 m à partir de l'axe de l'autoroute A62
b) 75 m par rapport à l'axe de la RD1113 50m en secteur UX1a
c) 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD109E7, 5m en secteur UE1a
d) 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Un recul différent peut être admis dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Exceptions :

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie, télécommunications, gaz,..).
c) Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UX. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en ordre discontinu, c'est-à-dire à une distance minimale des limites séparatives touchant la même voie égale au moins à 4m.

Annexes

Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4,5 m à l'égout du toit sur limite séparative et que leur superficie ne dépasse pas 40m². Les annexes ne pourront pas s'implanter en façade sur rue.

Un retrait différent peut être admis pour :

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
b) Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UX. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE UX. 8 : EMPRISE AU SOL

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

a) Débord de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord de1 mètre.
b) Sous-sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UX. 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 17 m, mesurée à l'égout du toit. En secteur UX1a cette hauteur est portée à 10m en secteur b de l'OAP et 8m en secteur a de l'OAP.
Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX. 10 : ASPECT EXTERIEUR

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Pour la zone UX1, l'aspect extérieur des constructions devra être compatible avec la charte architecturale et paysagère annexée au dossier de PLU.ainsi que la Charte paysagère ZA des Grands Pins (en partie reprise sous forme d'écriture en italique ci-après).

Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et à la cohérence architecturale des aménagements et des constructions, notamment sur la façade d'entrée de la zone des grands Pins. ainsi que les façades bordant la RD1113, la RD109E7 du sous-secteur UX1 ainsi que celle tournée vers l'A62.

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 volumétries sont simples ; tout pastiche d'architecture traditionnelle ou étrangère est proscrit.

Façades

Pour des raisons esthétiques, de régulation thermique du bâtiment, ou de lutte contre la pollution atmosphérique, les façades végétalisées sont privilégiées. Elles devront être constituées par des plantations de type plantes grimpantes en pleine terre.

En secteur UX1a, *La façade Nord visible depuis cette RD devra faire l'objet d'un traitement d'ensemble en tenant compte de l'espace dédié à la protection de la nature en place et occupé par une végétation basse. De même, il est recommandé de traiter les parcelles dédiées aux commerces en présentant leur façades principales vers la ou les voies d'accès principales*

Exemples à éviter	Exemples à préférer
Traitement des façades visibles depuis les axes principaux et entrée de zone	
Stationnements à éviter en façades principales et voiries arborées	

Toitures

Les capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Dans le cas de toitures inclinées, des débords d'au moins 50 cm sont imposés.

En secteur UX1a *les toitures des constructions situées en partie basse du site, à proximité de la RD 109 (route de La Sauque) doivent faire l'objet d'un traitement très soigné car elles seront perceptibles en vue plongeante depuis le haut du site et depuis la RD1113.*

Clôtures

Les clôtures seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 083-213300233-20190520-DEL_C-M18C_2019-DE

D'autres types de clôture pourront être admis pour tenir compte de la nature de l'activité, du caractère des constructions édifiées, des lieux avoisinants ou pour dissimuler des éléments techniques indispensables.

Les installations techniques et locales annexes

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

Les annexes seront composées de matériaux identiques aux bâtiments existants ou aux constructions projetées.

ARTICLE UX. 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Besoins :
Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 m et de 25 m² par place, y compris l'accès. Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après, et doit être arrondi au nombre entier supérieur :

a) Commerce : une place pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente
b) Bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher
c) Hôtel : une place par chambre
d) Artisanat : Une place pour 50 m² de surface de plancher, surface des réserves non comprises
e) Industrie : Une place pour 75 m² de surface de plancher
f) Entrepôt : Une place pour 150 m² de surface de plancher

Disposition complémentaires :

Les emplacements réservés aux stationnements des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places retenues plus haut pour chaque type de construction en application des dispositions législatives applicables au moment du projet.

Les emplacements de stationnement pour les véhicules avec borne de recharge sont à intégrer dans le calcul des places retenues plus haut pour chaque type de construction en application des dispositions législatives applicables au moment du projet.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain dans l'environnement immédiat du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;

Aires de stationnement

Une aire de stationnement et de livraison doit être prévue pour les projets de constructions à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt de plus de 200 m² de surface de plancher.

Les aires de stockage doivent être ceinturées d'une haie.

Stationnement des deux- roues

Au moins un espace de stationnement pour les vélos doit être aménagé avec une surface minimum de 5m². Cet espace, clairement signalé, sera équipé de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité (type arceau ou autre). Les locaux à vélos extérieurs au bâtiment seront aménagés dans un souci d'intégration à leur environnement.

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local sera aménagé par bâtiment, ou

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

à défaut, l'espace commun de stationnement sera situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs

Les normes suivantes devront être respectées :

a) Constructions destinées aux bureaux ou commerce 1 place pour 25m² de plancher.
b) Constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie 1 place pour 50m² de plancher.
c

ARTICLE UX. 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts, plantations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les haies et boisements existants doivent être maintenus, dès lors que leur protection n'entrave pas l'aménagement de la zone (création de voirie et de réseaux, de cheminements doux, d'ouvrages de rétention des eaux pluviales…).
En secteur UX1a des alignements d'arbres doivent être créés conformément à l'OAP correspondante.

Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne sont autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils doivent être, dans tous les cas, insérés au cadre paysager du site de la construction.

Les aires de stationnement, imperméabilisées ou traitées en surface végétalisée et perméable, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

Sur les aires de stationnement, les surfaces végétalisées et perméables sont à privilégier en première instance par rapport aux surfaces imperméabilisées.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces boisés classés est interdit.

Normes de végétalisation

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

La surface végétalisée en pleine terre doit être au moins égale à :

- 20% de la superficie de l'unité foncière sur les lots de grande taille (surface supérieure à 5000m²)
- 15% de la superficie de l'unité foncière sur les lots de petite taille (surface inférieure à 5000m²)

L'espace végétalisé devra être réalisé majoritairement d'un seul tenant.

Au sein du secteur UX1, les essences adaptées et recommandées sont les suivantes :

Nom Latin	Nom vernaculaire	Remarque
Acer campestre	Erable champêtre	Haut jet Taille possible en haie
Betula pendula	Bouleau verruqueux	Haut jet
Carpinus betulus	Charme commun	Haut jet Taille possible en haie
Castanea sativa	Châtaignier	Haut jet
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne	Haie basse
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Haie basse
Corylus avellana	Noisetier commun	Haie basse
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	Haie basse
Frangula dodonei	Bourdaine	Haie basse
Fraxinus excelsior	Frêne commun	Haut jet Peut être taillé en têtard

Ligustrum vulgare	Troène commun	Haie basse
Malus sylvestris	Pommier sauvage	Haut jet Fruitier naturel
Prunus avium	Merisier	Haut jet Fruitier naturel
Prunus spinosa	Punellier	Haie basse Fruitier naturel
Quercus robur	Chêne pédonculé	Haut jet
Quercus pyrenaica	Chêne tauzin	Haut jet
Rosa canina	Eglantier	Haie basse Produit des baies très concommées par les oiseaux
Salix atrocinerea	Saule roux	Haie basse
Sambucus nigra	Sureau noir	Haie basse
Tilia platyfillos	Tilleul à grandes feuilles	Haut jet Mellifère, attire de nombreux insectes
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe	Haie basse
Ulex minor	Ajonc nain	Haie basse
Ulmus minor	Orme champêtre	Haut jet

Modalités d'application

Calcul des surfaces végétalisées

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

a) Les aires de stationnement imperméabilisées,
b) Les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

e) Les espaces de pleine terre, qu'ils soient plantés ou non (pelouse, massif, arbres...),
f) Les cheminements piétons,

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

g) Les terrasses végétalisées, à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 50cm,
h) Les aires de stationnement végétalisées et traitées en surface perméable

Surface de stationnement

Pour le calcul des surfaces plantées aux franges des aires de stationnement, il convient de compter 25 m² par place de stationnement.

SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UX. 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

ARTICLE UX. 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les zones UE sont destinées à accueillir des équipements publics et culturels ;
Elles couvrent différents sites. Leur objectif est de répondre aux besoins de la population en augmentation, de conforter les différents pôles de vie du bourg et de lui donner de l'épaisseur.

ARTICLE UE.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE.2.

ARTICLE UE.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE.5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction s'implantera à 4m minimum par rapport à l'alignement avec l'emprise publique.

ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en ordre discontinu.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

Il s'agit de la zone à urbaniser, susceptible d'accueillir l'urbanisation future à moyen et long terme sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelles compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone, au fur et à mesure des besoins démographiques de la commune et de la réalisation des équipements publics (scolaires notamment) et/ou d'infrastructures nécessaires à l'accueil de cette population supplémentaire. La réalisation de ces opérations ne pourra être effective qu'avec une modification ou une révision du PLU.

On distingue plusieurs zones 2AU :

1. du secteur des Acacias **(2AUa)**, à l'Est du bourg, qui doit voir son urbanisation liée à la réalisation d'une nouvelle voie d'accès depuis la route du pont d'Hostens. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de **modification du PLU.**
2. du secteur des **Gravettes (2AUb)** au Sud de la voie ferrée, qui nécessite impérativement une desserte par les réseaux (qui n'existe pas aujourd'hui) et une solution à sa liaison avec le bourg (problématique du passage à niveau) ; le développement de ce secteur devra intégrer un projet d'équipement d'intérêt communal ou intercommunal. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de **révision du PLU selon les modalités prévues à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.**

ARTICLE 2AU.5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction s'implantera à 4m minimum par rapport à l'alignement avec l'emprise publique. Toutefois, une implantation différente peut être admise, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité.

ARTICLE 2AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en ordre discontinu. Toutefois, une implantation différente peut être admise, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone Agricole destinée uniquement à l'exercice de cette activité. Les constructions liées à l'activité agricole y sont parmi les seules admises.

Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone sauf si le règlement est plus contraignant. Des mesures particulières sont à prévoir en ce qui concerne les bâtiments agricoles situés en zone inondable.

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

ARTICLE A.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions non autorisées sous conditions de l'article A 2 suivant, ainsi que :

a) Le stationnement de caravanes isolées ;
b) Le camping caravaning ;
c) Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

ARTICLE A.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans la zone A sous conditions :

a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
b) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone et qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation.
c) L'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale ;
d) Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation dans la limite de 40m² d'emprise au sol pour les garages ou abris de jardins et de 60 m² d'emprise au sol pour les piscines par habitation existante à la date d'approbation de la première révision du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale ;
e) La reconstruction à l'identique des bâtiments après démolition sans possibilité d'en changer la destination,
f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …)
g) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
h) Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3.50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3.5 m de hauteur).

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux des forêts entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en cul de sac ou de tout lotissement «en raquette ».

Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

a) largeur minimale de chaussée : 5 mètres
b) largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ne doivent pas dépasser 50 m de longueur et doivent comporter dans leur partie terminale une palette de retournement d'un diamètre de 11 mètres minimum, non compris les trottoirs.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

ARTICLE A.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réseaux d'alimentation liés au service public ferroviaire.

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf règlement de service).

Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en Mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Assainissement :

Eaux usées

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de production de l'exploitation. Aucun raccordement au réseau collectif d'eaux usées s'il existe ne sera autorisé.

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf règlement de service).

En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé (à condition en outre que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent) par le service compétent (cf règlement de service).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation autonome doit donc être déconnectée et mise hors d'état de servir et de créer des nuisances à venir. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

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.

Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la règlementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente) ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

Eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées publiques ou dans le système d'assainissement individuel est strictement interdit.
Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors de nouvelles réalisations immobilières. Elles pourront conduire, après étude, à l'édification de bassins d'infiltration, ouvrages de stockage et de régulation, chaussée et parkings traités en matériaux poreux, selon les potentialités du site.

Electricité :

Pour les éléments bâtis identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-7, situés dans cette zone, toute installation ou construction nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades.

ARTICLE A.5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies départementales, toute construction devra respecter un recul minimum compté depuis l'axe de la voie de :

Voie	*catégorie*	*Recul minimum pour les habitations (en mètres)*	*Recul minimum pour les autres constructions (en mètres)*
RD1113	1ère catégorie	75	75
RD109E7 -	4e catégorie	10	8
RD214E5	4e catégorie	10	8
RD109E2	4e catégorie	10	8

Le long des voies communales :

a) Les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en respectant un recul minimal de 10m compté depuis l'axe de la voie,
b) Les autres constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 8m compté depuis l'axe de la voie.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
b) Pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) sous réserve d'en démontrer la nécessité ;
c) Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

a) pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU ; les bâtiments pourront conserver le même recul que celui existant sur le terrain ;
b) Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limites séparative si leur superficie ne dépasse pas 40 m² ; à défaut d'implantation sur ces limites, un recul de 3m sera exigé ;
c) Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ;
d) Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à 4 m.

Une implantation différente est admise pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE A.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Dans la zone A, l'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation, annexes comprises, ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière du projet.

ARTICLE A.9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue de tout point d'une construction ne peut excéder 7.5m par rapport au sol naturel avant travaux. En cas de reconstruction ou d'agrandissement de construction la hauteur existante pourra être conservée.

La hauteur des annexes à usage non agricole est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres bâtiments de la zone A cet article est sans objet.

ARTICLE A.10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Principe général :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, 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 simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes et notamment pour ce qui concerne les constructions contiguës.

Dispositions particulières :

Les pentes des toitures et les matériaux utilisés pour les bâtiments liés aux activités agricoles pourront être utilisés pour les constructions à usage d'habitation.
Les tôles brillantes sont exclues ou rendues neutres par un traitement approprié.
Les murs blancs ou de couleurs vives en grande surface sont interdits.

Les éléments bâtis (murs, murets, portails, moulin….), identifiés comme éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L123-1-7, situés dans cette zone, seront conservés et entretenus ; le permis de démolir est obligatoire pour tous ces éléments.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ARTICLE A.11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts, plantations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les espaces boisés, classé par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments végétaux figurés au plan de zonage comme éléments de patrimoine à préserver doivent être protégés : leur entretien doit être assuré, les éléments les plus remarquables (chênes, châtaigniers) seront conservés et leur dessouchage ne sera toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE A. 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

ARTICLE A. 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone N délimite les espaces naturels les plus remarquables et les plus sensibles de la commune : la zone humide au Nord de la commune, les espaces boisés remarquables au Sud de la voie ferrée, ainsi qu'une partie importante des anciennes gravières destinées aujourd'hui à une vocation d'espace boisé. Cette zone sera maintenue au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole qui contribue en partie à son entretien.

La Zone N comprend un secteur Ne lié à la valorisation des terrains communaux localisés au nord du bourg en vue d'y réaliser des aménagements légers pour la création d'un sentier botanique d'interprétation.

Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone sauf si le règlement est plus contraignant.

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

ARTICLE N.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2 et notamment :

a) les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat ;
b) les constructions à usage industriel ou à fonction d'entrepôt ;
c) toute forme de camping caravaning ;
d) Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs ;
e) Les carrières ou gravières ;

ARTICLE N.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admis que, et sous réserve de ne pas engendrer de nouveaux besoins en équipements publics :

a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
c) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
d) L'extension des constructions destinées à l'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'agrandissement, autorisé en une ou plusieurs fois, est limité au maximum à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale ;

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

e) Les annexes de constructions principales destinées à l'habitation dans la limite de 40m² d'emprise au sol pour les garages ou abris de jardins et de 60 m² d'emprise au sol pour les piscines par habitation existante à la date d'approbation de la première révision du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale ;
f) La reconstruction à l'identique des bâtiments après démolition sans possibilité d'en changer la destination ;
g) Les affouillements et exhaussements des sols sous condition qu'ils répondent à des impératifs techniques.
h) Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits

Dans le secteur Ne, ne sont admis que les aménagements légers nécessaires à la réalisation d'un sentier botanique d'interprétation sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et paysages.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 : ACCES ET VOIRIE

Pour les caractéristiques des voies utilisables par des engins de secours et de lutte contre l'incendie voir en annexe du règlement p48.

Les propriétaires réalisant des travaux d'assainissement importants (ouverture de fossés) de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie, sont tenus de prévoir des dispositifs de franchissements suffisants. Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500m maximum et d'une largeur minimale de 7m. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux des forêts entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500m en moyenne. Il devra en être de même à l'extrémité de toute route en cul de sac ou de tout lotissement «en raquette ».

ARTICLE N.4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réseaux d'alimentation liés au service public ferroviaire.

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf règlement de service).

Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en Mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

Assainissement :

Eaux usées

Les effluents agricoles doivent être impérativement dirigés vers des dispositifs d'assainissement réglementaires, quelle que soit la taille de production de l'exploitation. Aucun raccordement au réseau collectif d'eaux usées s'il existe ne sera autorisé.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur (cf règlement de service).

En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé (à condition en outre que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent) par le service compétent (cf règlement de service).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation autonome doit donc être déconnectée et mise hors d'état de servir et de créer des nuisances à venir. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

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.

Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :

- Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'avis favorable sur la demande de droit au raccordement conformément à la règlementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé (se conformer au règlement du service Assainissement collectif de la collectivité compétente) ;
- Pour les autres eaux usées : les effluents industriels même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

Eaux pluviales

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées publiques ou dans le système d'assainissement individuel est strictement interdit.
Les aménagements réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Electricité :

Pour les éléments bâtis identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-7, situés dans cette zone, toute installation ou construction nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.
Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades.

ARTICLE N.5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas prévu de distance minimale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de distance minimale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de distance minimale entre deux constructions.

ARTICLE N.8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation, annexes comprises, ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière du projet.

ARTICLE N.9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue de tout point d'une construction ne peut excéder 7.5m par rapport au sol naturel avant travaux. En cas de reconstruction ou d'agrandissement de construction la hauteur existante pourra être conservée.

La hauteur des annexes à usage non agricole est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres bâtiments cet article est sans objet.

ARTICLE N.10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Principes généraux :

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions, couleurs et aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes et notamment pour ce qui concerne les constructions jointives. Les pastiches d'architecture traditionnelle étrangère à la région sont interdits.

Les éléments bâtis (murs, murets, portails, moulin….), identifiés comme éléments de patrimoine à préserver, situés dans cette zone, seront conservés et entretenus ; le permis de démolir est obligatoire pour tous ces éléments.

Volume :

La volumétrie sera simple et privilégiera la sobriété.
La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

Couleurs :

Couverture : teinte brique, nuancée ;
Murs : ton pierre, brique naturelle, bois teinté ou peint ;
Les tôles brillantes sont exclues ou rendues neutres par un traitement approprié.
Les murs blancs ou de couleurs vives en grande surface sont interdits.

Clôtures :

Elles seront réalisées en grillage ou treillage métallique, soit de haies vives d'essences locales doublées ultérieurement d'un treillage métallique. Leur hauteur ne pourra dépasser 2m ; les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

ARTICLE N.11 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépôts, plantations et aménagements liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

Les espaces boisés, classé par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments végétaux figurés au plan de zonage comme éléments de patrimoine à préserver doivent être protégés : leur entretien doit être assuré, les éléments les plus remarquables (chênes, châtaigniers) seront conservés et leur dessouchage ne sera toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.

. SECTION III : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE N. 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

ARTICLE N. 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations doivent respecter les normes nationales imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques en vigueur.

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

ANNEXE N°1 :

Caractéristiques des voies utilisables par des engins de secours et de lutte contre l'incendie

Envoyé en préfecture le 22/05/2019
Reçu en préfecture le 22/05/2019
Affiché le
ID : 033-213300239-20190521-DEL_COM18C_2019-DE

VOIES UTILISABLES PAR DES ENGINS DE SECOURS ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE

VOIES ENGINS

La voie engin est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique.

Largeur utilisable : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues

Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum)

Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface maximale de 0,20 m²

Rayon intérieur minimum de braquage : 11 mètres

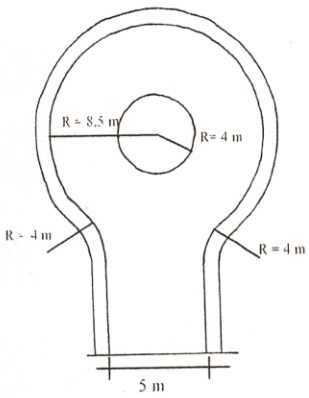
Sur largeur : $S = \frac{15}{R}$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres

(S et R étant exprimés en mètres)

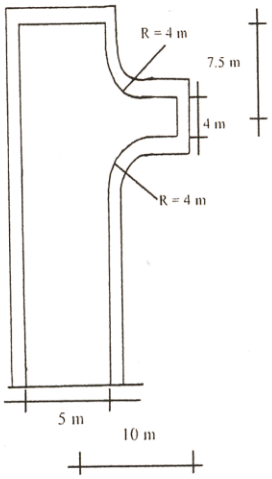
Hauteur libre de passage de 3,50 mètres

Pente inférieure à 15 %

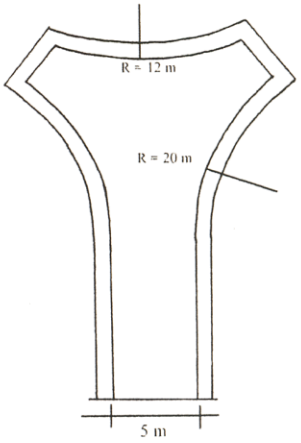
Cul de sac : Dans le cas de voies collectives, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y aura lieu de porter la largeur utilisable à 5 mètres et mettre en place une des trois solutions suivantes :



RAQUETTE CIRCULAIRE



RAQUETTE EN T



RAQUETTE EN Y