

COMMUNE DE CASTRES-GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME



5

REGLEMENT ET ANNEXES DU REGLEMENT

*prescrit par délibération du Conseil Municipal du 4/12/2008
arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26/06/2012
approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17/06/2013
publié le*

COMMUNE DE CASTRES-GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME



5

REGLEMENT D'URBANISME DU P.L.U.

*prescrit par délibération du Conseil Municipal du 4/12/2008
arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26/06/2012
approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17/06/2013
publié le*

SOMMAIRE

Dispositions applicables aux zones Urbaines et à Urbaniser

Chapitre 1 – Zone UA

Chapitre 2 – Zone UB

Chapitre 3 – Zone UC

Chapitre 4 – Zone UE

Chapitre 5 – Zone UY

Chapitre 6 – Zone 1AU

Chapitre 7 – Zone 2AU

Dispositions applicables aux zones Agricoles et Naturelles

Chapitre 8 – Zone N

Chapitre 9 – Zone A

CHAPITRE 1 – ZONE UA

La zone UA correspond au bourg historique de CASTRES-GIRONDE caractérisé par une forme urbaine dense et un bâti ancien, réparti de chaque côté de la RD1113 et vers l'ancien port sur le Gât-Mort. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, avec la mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, commerces, services) propre à un centre bourg. Les bâtiments y sont construits en général en ordre continu.

Les objectifs sont :

- affirmer sa centralité, sa vocation mixte de cœur de bourg,
- préserver sa forme urbaine et l'intérêt patrimonial, paysager et économique des constructions et de l'ensemble urbain,
- faciliter l'amélioration de l'habitat.

Le règlement du PPRI s'applique à la partie inondable de cette zone.

L'ensemble de la zone UA est compris dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques de l'Eglise du XI^{ème} siècle.

Des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent à certains secteurs de la zone, identifiés sur le plan de zonage.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Co de de l'urbanisme, doivent respecter les exigences particulières aux articles UA11 et UA13. (voir aussi plan de détail en annexe du règlement)

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs,
- dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de celles prévues à l'article UA2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières, à l'exception de celles prévues à l'article UA2.

ARTICLE UA2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toute occupation ou utilisation du sol n'est autorisée que sous réserve de respecter le règlement du PPRi applicable à la partie inondable de cette zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).
- Les installations classées (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
 - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
 - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
 - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
 - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
 - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
 - 2410 (atelier de travail du bois)
 - 2450 (imprimerie, reprographie)
 - 2910 à 2950 (divers)
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - o à des impératifs techniques,
 - o ou/et à la restauration du bâti existant,
 - o ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : Accès et voirie

3.1. Sur le secteur soumis à **orientation spécifique d'aménagement**, des conditions de desserte sont précisées dans ladite orientation ; les accès et la voirie devront être compatibles avec elle.

3.2. Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.
- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m, s'il dessert un seul logement ; et la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5m s'il dessert plus d'un logement.
- Les accès devront être regroupés de manière à ne pas multiplier les sorties de véhicules le long des routes départementales. La sortie sur une voie autre qu'une départementale, si elle est possible, sera obligatoire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies

publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3. Voirie (*voir annexe n°1 du règlement*)

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie.
- Les voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (ramassage des ordures ménagères, etc.) et aux constructions qu'elles desservent.
- Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce, par au plus une manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UA4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Electricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique seront réalisés en souterrain.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain ; s'il y a impossibilité avérée d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades.

4.3. Assainissement

Eaux usées

- Toute installation ou construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 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 des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.
- L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales (*voir annexe n°3 du règlement*)

- Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction neuve. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système alternatif au « tout tuyau ».
- Pour les autres opérations, les surplus d'eaux pluviales générés par l'opération devront, dans la mesure du possible être résorbés sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration seront conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Toutefois si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas (maisons existantes en bord de route), les eaux pluviales devront être évacuées par le caniveau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans

stagnation. Dans ce cas, les débits de fuite de chaque construction ne devront pas être supérieurs à ceux admissibles par le réseau d'eaux pluviales de la commune.

Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

ARTICLE UA5 : Caractéristiques des terrains :

Non réglementé

ARTICLE UA6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

Toutefois, l'implantation en retrait peut être autorisée dans les cas suivants et aux conditions suivantes :

- les extensions de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement de la construction principale, si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ;

- la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, située sur le fonds directement voisin et implantée en retrait ;

- les constructions voisines mitoyennes sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation pouvant alors être celle de l'une d'entre elles ;

- la continuité du bâti sur la rue est assurée par un mur existant à la date d'approbation du présent règlement ou un élément d'architecture existant repéré au titre des éléments de paysage à préserver, le recul de la construction ne pouvant être inférieur à 5m ;

- la reconstruction à l'identique de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

6.2. Les constructions annexes seront accolées à la construction principale ou implantées à l'arrière de celle-ci.

6.3. Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50cm de large maximum.

ARTICLE UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Marges latérales

Les constructions seront implantées :

- soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à distance de l'autre.

En cas de retrait, la construction respectera une distance minimale de 3,50 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. Marges de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3,50 mètres.

7.3. Pourront déroger aux articles 7.1 et 7.2 :

- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) et d'une surface de moins de 20m², non accolées à la construction principale, qui peuvent être implantées en limite ;
- les piscines non couvertes qui peuvent être implantées jusqu'à une distance minimale de 2m par rapport aux limites ;
- les constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ;
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et qui ne respecteraient pas les règles d'implantation du PLU.

D'autre part, les **débords de toiture et corniches** sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50cm de large maximum, sauf en cas d'implantation en limite.

ARTICLE UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Non réglementé

ARTICLE UA9 : Emprise au sol : Non réglementé

ARTICLE UA10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. 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 1,20m.

10.1. La hauteur mesurée à l'égout de toute construction ne peut dépasser 8,50 mètres ; la hauteur absolue (faîtage) ne peut dépasser 10 mètres.

10.2. La contrainte de hauteur ne s'applique pas :

- aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus, sans pouvoir dépasser l'existant ;
- en cas de reconstruction, la hauteur du projet ne pouvant toutefois excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée ;
- pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sur la parcelle ou sur une parcelle immédiatement voisine et mitoyenne, sans pouvoir dépasser la hauteur de celle-ci ;
- aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et pour tout équipement public.

** Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.*

10.4. La hauteur des **annexes indépendantes** de la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales

- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle étrangère au type traditionnel local est interdit (*se référer au rapport de présentation 1.4, 2.2, 2.3, 2.4*).
- Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel tel que défini dans le rapport de présentation (*voir RP 1.1.4.c : caractérisation de la forme urbaine*) les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la

couverture, débords), des façades, des ouvertures, etc., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère original typique du bâti.

- Les constructions annexes seront construites en cohérence avec les constructions principales.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions particulières du 11.2.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Volumétrie

Les volumes des constructions neuves seront de plan orthogonal, sauf exceptions suivantes :

- extension d'existant justifiant un plan différent,
- adaptation à une forme de parcelle.

11.2.2. Toiture

En cas de toiture en pente, les pentes seront de l'ordre de 33% (18° environ), un écart de 7% en plus ou en moins pouvant être admis ; les débords de toiture seront de 50 cm minimum, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Dans toute la zone UA, secteur soumis à la servitude de protection des abords des Monuments Historiques, les toitures en pente seront en tuiles canal ou romane de teinte claire.

Toutefois, d'autres types de toitures (aspect, pente, matériau, orientation, débords) peuvent être autorisés en cas de modification ou d'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement (en ardoise ou tuiles plates), afin de faire correspondre la toiture au style du bâtiment.

L'implantation de dispositifs solaires ponctuels intégrés dans la toiture peut être envisagée s'ils ne nuisent pas à l'architecture du bâtiment et de son contexte.

11.2.3. Façades

Sur toutes les façades, sont interdits :

- o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- o les façades à empilement de madriers.

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

- o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;
 - o les équipements (climatiseurs, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils seront intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.
- Les façades seront de tons clairs ou soutenus, à l'exclusion du blanc et des couleurs vives sur de grandes surfaces ; en cas de ton pierre, les références sont les pierres de Frontenac et de Bourg.
 - Le bardage bois apparent est autorisé.

11.2.4. Menuiseries et serrurerie

Caractéristiques des ouvertures :

- les ouvertures respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade (ordonnancement, proportions...) ;
- les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique.

Aspect et couleurs :

- les menuiseries des fenêtres, les volets et bandeaux seront de couleur claire (blanc cassé, gris clair ou gris moyen, gris bleu, ocre rouge) ou ton bois naturel ; les menuiseries des baies vitrées pourront être de tons plus foncés ;
- les portes d'entrée seront de tons plus foncés ;
- les garde-corps, portails, ferronneries, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les portes d'entrée, ou de couleur noire ;
- les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs.

11.2.5. Clôtures

Sur espace public, le principe de base est le respect de l'ensemble urbain, que ce soit pour la hauteur, le type de clôtures, les matériaux et les couleurs.

Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus.

La hauteur des parties pleines ne pourra excéder 1,70m et la hauteur maximale de l'ouvrage ne pourra excéder 1,80 m, sauf exception justifiée par une harmonisation avec l'existant.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg), surmontés ou non d'une grille à barreaudage métallique ;
- les reconstructions et extensions de murs et murets en pierre ou moellons existants, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine ;
- les ferronneries de couleur foncée ;
- les treillages métalliques de couleur foncée doublés d'une haie végétale.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg) ;
- les reconstructions de murs et murets en pierre ou moellons existants à la date d'approbation du présent règlement, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine ;
- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur foncée et doublés d'une haie végétale d'essences variées.

Voir fiche de recommandations paysagères pour les essences des haies adaptées.

11.2.6. Réseaux

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain ; s'il y a impossibilité avérée d'alimentation souterraine, le branchement au réseau de téléphone peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades

11.3. Prescriptions complémentaires liées à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et au périmètre de protection des abords de Monuments Historiques de l'église

Les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

ARTICLE UA12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : 2 places par logement ;
- activités (tertiaires, commerciales, artisanales, services) : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ; pour les établissements de plus de 100 m² de surface de plancher, la surface affectée au stationnement et à ses voies de desserte doit être égale à 50 % de la surface de plancher ;
- hébergement et accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissement de santé, etc.) : 1 place pour 20 m² de surface de plancher.

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 situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

12.3. Les établissements recevant du public doivent comporter une aire pour le stationnement des deux-roues, à raison de 2 places / tranche de 100m² de surface de plancher, pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues ou replantées si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage.

13.3. Les éléments végétaux (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans seront préservés et entretenus.

13.4. Les aménagements réalisés dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces espaces (qualité de la façade arrière, espaces plantés,...) et devront préserver les passages privés, ruelles et cours intérieures.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

CHAPITRE 2 – ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'urbanisation ancienne peu dense à vocation urbaine, situés en extension du cœur de bourg et autour de poches d'habitat ancien. Les constructions y sont en général édifiées en discontinu.

Les objectifs :

- confirmer la vocation centrale du bourg ; l'évolution de la forme urbaine vers une plus grande mixité des fonctions urbaines est souhaitable ;
- permettre une relative densification tout en préservant la qualité du cadre de vie, les respirations vertes, l'intérêt patrimonial des constructions anciennes.

Le règlement du PPRI s'applique à la partie inondable de cette zone.

Une partie de la zone UB est comprise dans les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques : de l'Eglise du XI^{ème} siècle, du château de Coulomey (Beautiran) et du château de Mongenant (Portets).

Des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent à certains secteurs de la zone, identifiés sur le plan de zonage.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Co de de l'urbanisme, doivent respecter les exigences particulières aux articles UB11 et UB13. (voir aussi plan de détail en annexe du règlement)

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme..

ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- industrie,
- exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles prévues à l'article UB2,
- entrepôt.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, golfs,
- dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de celles prévues à l'article UB2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières, à l'exception de celles prévues à l'article UB2.

ARTICLE UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toute occupation ou utilisation du sol n'est autorisée que sous réserve de respecter le règlement du PPRI applicable à la partie inondable de cette zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).
- Les installations classées (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
 - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
 - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
 - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
 - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
 - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
 - 2410 (atelier de travail du bois)
 - 2450 (imprimerie, reprographie)
 - 2910 à 2950 (divers)
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - o à des impératifs techniques,
 - o ou/et à la restauration du bâti existant,
 - o ou/et à des fouilles archéologiques.
- Les constructions nécessaires à une exploitation agricole, à condition :
 - o que l'exploitation agricole soit existante à la date d'approbation du PLU ;
 - o et d'être sur la même unité foncière que l'exploitation agricole.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 : Accès et voirie

3.1. Sur les secteurs soumis à des **orientations d'aménagement et de programmation**, des conditions de desserte sont précisées dans les dites orientations ; les accès et la voirie devront être compatibles avec elles.

3.2. Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.
- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m, s'il dessert un seul logement ; et la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5m s'il dessert plus d'un logement.

- Les accès devront être regroupés de manière à ne pas multiplier les sorties de véhicules le long des routes départementales. La sortie sur une voie autre qu'une départementale, si elle est possible, sera obligatoire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3. Voirie (*voir l'annexe n°1 du règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation*)

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie.
- Les voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (ramassage des ordures ménagères, etc.) et aux constructions qu'elles desservent.
- Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce, par au plus une manœuvre en marche arrière

ARTICLE UB4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Electricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique seront réalisés en souterrain.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain ; 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

4.3. Assainissement

Eaux usées

- Toute installation ou construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 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 des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.
- L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales (*voir annexe n°3 du règlement*)

- Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction neuve ou extension. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système alternatif au « tout tuyau ».
- Pour les autres opérations, les surplus d'eaux pluviales générés par l'opération devront, dans la mesure du possible être résorbés sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration seront conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas (maisons existantes en bord de route), les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Dans ce cas, les débits de fuite de chaque construction ne devront pas être supérieurs à ceux admissibles par le réseau d'eaux pluviales de la commune.

Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

ARTICLE UB5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé

ARTICLE UB6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Les constructions doivent être implantées selon les cas :

- obligatoirement à l'alignement des emprises publiques et voies, publiques ou privées, quand une des constructions situées sur la même unité foncière ou directement voisine est à l'alignement, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) ;

- ou bien avec le même recul qu'une construction située sur la même unité foncière ou directement voisine implantée en recul ; dans le cas de reculs différents de part et d'autre, c'est le recul le moins important qui sera retenu ;

- ou bien pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat, avec un recul de 5m dédié au stationnement.

Le recul s'entend par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

6.2. Pourront déroger à l'article 6.1., 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 (notamment au regard des constructions directement voisines) :

- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement implantées avec un retrait plus ou moins important si elles respectent l'alignement de la construction principale ;

- les constructions annexes de moins de 20m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout ;

- la reconstruction à l'identique de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ;

- les constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et notamment au service ferroviaire.

6.3. Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50cm de large maximum.

ARTICLE UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Marges latérales

Les constructions seront implantées :

- soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à distance de l'autre ;
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire à distance des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction respectera une distance minimale de 3,50 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. Marges de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3,50 mètres.

7.3. Pourront déroger aux articles 7.1 et 7.2 :

- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) et d'une surface de plancher de moins de 20m², non accolées à la construction principale, qui peuvent être implantées en limite ;
- les piscines non couvertes qui peuvent être implantées jusqu'à une distance minimale de 2m par rapport aux limites ;
- les constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et notamment au service ferroviaire ;
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et qui ne respecteraient pas les règles d'implantation du PLU.

D'autre part, les **débords de toiture et corniches** sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50cm de large maximum, sauf en cas d'implantation en limite.

ARTICLE UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UB9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, piscines incluses. Sont exclus du calcul les éléments architecturaux en saillie (encorbellements, balcons, brise-soleil, débords de toit...).

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie totale du terrain.

Toutefois il n'est pas fixé de limite d'emprise pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. 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 1,20m.

10.1. La hauteur mesurée à l'égout de toute construction ne peut dépasser 8,50 mètres ; la hauteur absolue (faîtage) ne peut dépasser 10 mètres.

10.2. La contrainte de hauteur ne s'applique pas :

- aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus, sans pouvoir dépasser l'existant ;
- en cas de reconstruction, la hauteur du projet ne pouvant toutefois excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée ;
- pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sur la parcelle ou sur la parcelle immédiatement voisine et mitoyenne, sans pouvoir dépasser la hauteur de celle-ci ;
- aux constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et notamment au service ferroviaire, et pour tout équipement public.

10.3. La hauteur des annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 20m², ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Dispositions générales

- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdit (*se référer au rapport de présentation 1.4, 2.2, 2.3, 2.4*).
- Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel tel que défini dans le rapport de présentation (*voir RP 1.1.4.c : caractérisation de la forme urbaine*) les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures, etc., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère originel typique du bâti.
- Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions particulières du 11.2.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Volumétrie

Les volumes des constructions neuves seront de plan orthogonal, sauf exceptions suivantes :

- o extension d'existant justifiant un plan différent,
- o adaptation à une forme de parcelle ou une topographie particulière.

11.2.2. Toiture

En cas de toiture en pente, les pentes seront de l'ordre de 33% (18° environ), un écart de 7% en plus ou en moins pouvant être admis ; les débords de toiture seront de 50cm minimum, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

S'agissant d'une zone identifiée pour son patrimoine bâti ancien, dans le cas de toiture en pente, celles-ci seront couvertes en tuiles canal ou romane de teinte claire.

Toutefois, d'autres types de toitures (aspect, pente, matériau, orientation, débords) peuvent être autorisés :

- o en cas de modification ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement en ardoise ou tuiles plates, dont les toitures (pentes, couleurs, débords) seront adaptées ;
- o en cas de construction satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentée à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, et sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante.

11.2.3. Façades

Sur toutes les façades, sont interdits :

- o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- o les façades à empilement de madriers.

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

- o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;
- o les équipements (climatiseurs, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils seront intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.

- Les façades seront de tons clairs ou soutenus, à l'exclusion du blanc et des couleurs vives sur de grandes surfaces ; en cas de ton pierre, les références sont les pierres de Frontenac et de Bourg.
- Le bardage bois apparent est autorisé.

11.2.4. Menuiseries et serrurerie

Caractéristiques des ouvertures :

- les ouvertures respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade ;
- les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique.

Aspect et couleurs :

- les menuiseries des fenêtres seront de couleur claire (blanc cassé, gris clair ou gris moyen, gris bleu, ocre rouge) ou ton bois naturel ; les menuiseries des baies vitrées pourront être de tons plus foncés ;
- les portes d'entrée seront de tons foncés ;
- les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée ou de couleur noire ;
- les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs.

11.2.5. Clôtures

Sur espace public, le principe de base est le respect de l'ensemble urbain, que ce soit pour la hauteur, le type de clôtures, les matériaux et les couleurs.

Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus.

La hauteur des parties pleines ne pourra excéder 1,70m et la hauteur maximale de l'ouvrage ne pourra excéder 1,80 m, sauf exception justifiée par une harmonisation avec l'existant.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg), surmontés ou non d'une grille à barreaudage métallique ;
- les reconstructions et extensions de murs et murets en pierre ou moellons existants à la date d'approbation du présent règlement, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine ;
- les ferronneries de couleur foncée ;
- les treillages métalliques de couleur foncée doublés d'une haie végétale.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg) ;
- les reconstructions de murs et murets en pierre ou moellons existants à la date d'approbation du présent règlement, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine ;
- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur foncée et doublés d'une haie végétale d'essences variées.

Voir fiche de recommandations paysagères pour les essences des haies adaptées (annexe n°2).

Voir rapport de présentation pour les prescriptions d'entretien des éléments de paysage à préserver.

11.2.6. Réseaux

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain ; s'il y a impossibilité avérée d'alimentation souterraine, le branchement au réseau de téléphone peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades

11.3. Prescriptions complémentaires liées à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et au périmètre de protection des abords de Monuments Historiques de l'église :

Les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

ARTICLE UB12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : 2 places par logement ;
- activités (tertiaires, commerciales, artisanales, services) : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ; pour les établissements de plus de 100 m² de surface de plancher, la surface affectée au stationnement et à ses voies de desserte doit être égale à 50 % de la surface de plancher ;
- hébergement et accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissement de santé, etc.) : 1 place pour 20 m² de surface de plancher.

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 situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

12.3. Les établissements recevant du public doivent comporter une aire pour le stationnement des deux-roues, à raison de 2 places / tranche de 100m² de surface de plancher, pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UB13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage.

13.3. Les éléments végétaux (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans seront préservés et entretenus.

13.4. Les aménagements réalisés dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces espaces (qualité de la façade arrière, espaces plantés,...) et devront préserver les passages privés, ruelles et cours intérieures.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

13.5. Dans toute opération portant sur une surface de terrain supérieure à 5000m², 10% minimum de cette surface doit être aménagée en espace vert et planté collectif d'un seul tenant.

13.6. Pour toute opération, 10% de la surface du terrain de l'opération sera aménagée en espaces verts.

13.7. Les zones de « plantations à réaliser » portés sur les plans sont obligatoires et à réaliser ainsi qu'il est précisé dans les orientations spécifiques d'aménagement correspondantes : à défaut d'autres spécifications, il s'agit de bandes de 10m de large minimum constituées d'un mélange d'arbustes et d'arbres d'essences locales adaptées au sol et au climat (30% d'arbres environ). Ces zones plantées sont à entretenir : remplacer les sujets quand cela est nécessaire, tailler, débroussailler.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

CHAPITRE 3 – ZONE UC

La zone UC s'applique aux secteurs d'urbanisation pavillonnaire organisée généralement en lotissement, peu dense et à dominante d'habitat, en continuité et en périphérie du bourg. On y favorisera une densification des dents creuses, une mixité fonctionnelle et une amélioration des liaisons douces et continuités vertes. Les constructions y sont en général édifiées en discontinu.

Les objectifs :

- pérenniser la vocation d'habitat ;
- la possibilité d'évolution de la forme urbaine vers une plus grande mixité des fonctions urbaines est souhaitable mais doit rester compatible avec l'habitat ;
- favoriser une densification raisonnable préservant la qualité du cadre de vie.

Le règlement du PPRI s'applique à la partie inondable de cette zone.

Une partie de la zone UC est comprise dans les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques : de l'Eglise du XI^{ème} siècle et du château de Mongenant (Portets).

Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Co de de l'urbanisme, doivent respecter les exigences particulières aux articles UC11 et UC13. (voir aussi plan de détail en annexe du règlement)

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions des articles UC6 et UC7 s'appliquent à chaque parcelle issue de cette division.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, golfs,
- dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de celles prévues à l'article UC2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières, à l'exception de celles prévues à l'article UC2.

ARTICLE UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toute occupation ou utilisation du sol n'est autorisée que sous réserve de respecter le règlement du PPRi applicable à la partie inondable de cette zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).
- Les installations classées (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
 - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
 - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
 - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
 - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
 - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
 - 2410 (atelier de travail du bois)
 - 2450 (imprimerie, reprographie)
 - 2910 à 2950 (divers)
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - o à des impératifs techniques,
 - o ou/et à la restauration du bâti existant,
 - o ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 : Accès et voirie

3.1. Sur les secteurs soumis à des **orientations d'aménagement et de programmation**, des conditions de desserte sont précisées dans les dites orientations ; les accès et la voirie devront être compatibles avec elles.

3.2. Accès s

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour tout nouvel accès :

- la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50m, s'il dessert un seul logement ; et la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5m s'il dessert plus d'un logement ;
- la longueur de la bande d'accès* n'excèdera pas 32 m.

Les accès devront être regroupés de manière à ne pas multiplier les sorties de véhicules le long des routes départementales. La sortie sur une voie autre qu'une départementale, si elle est possible, sera

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

** La bande d'accès est la portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.*

3.3. Voirie (voir l'annexe n°1 du règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation)

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie
- Les voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (ramassage des ordures ménagères, etc.) et aux constructions qu'elles desservent.
- Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce, par au plus une manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UC4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Electricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique seront réalisés en souterrain.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain ; 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.

4.3. Assainissement

Eaux usées

- Toute installation ou construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 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 des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

Eaux pluviales (voir l'annexe n°3 du règlement)

- Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction neuve. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système alternatif au « tout tuyau ».
- Pour les autres opérations, les surplus d'eaux pluviales générés par l'opération devront, dans la mesure du possible être résorbés sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration seront conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas (maisons existantes en bord de route), les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Dans ce cas, les débits de fuite de chaque construction ne devront pas être supérieurs à ceux admissibles par le réseau d'eaux pluviales de la commune.

Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

ARTICLE UC5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé.

ARTICLE UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour rappel : en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque parcelle issue de cette division.

6.1. Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

6.2. Pourront déroger à l'article 6.1., 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 :

- la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ;
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement implantées avec un retrait différent ;
- l'édification en continuité ou en alignement sur une construction existante située sur le fond voisin et implantée avec un retrait inférieur ;
- les constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et notamment au service ferroviaire ;
- les piscines non couvertes.

6.3. Les constructions annexes seront accolées à la construction principale ou implantées à l'arrière de celle-ci.

6.4. Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50cm de large maximum.

ARTICLE UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article s'appliquent à chaque parcelle issue de cette division.

7.1. Marges latérales (voir schéma ci-après)

Les constructions seront implantées :

- soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à distance de l'autre ;
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire à distance des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction respectera une distance minimale de 3,50 mètres par rapport à la limite séparative.

Au-delà d'une distance de 16m par rapport à l'extrémité de la bande d'accès* de l'unité foncière ou par rapport à la limite de l'emprise ou de la voie publique, les constructions devront respecter un recul minimum de 3,50m par rapport aux limites séparatives.

** La bande d'accès est la portion du terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas directement desservies par une voie ou emprise publique.*

7.2. Marges de fond de parcelle (voir schéma ci-après)

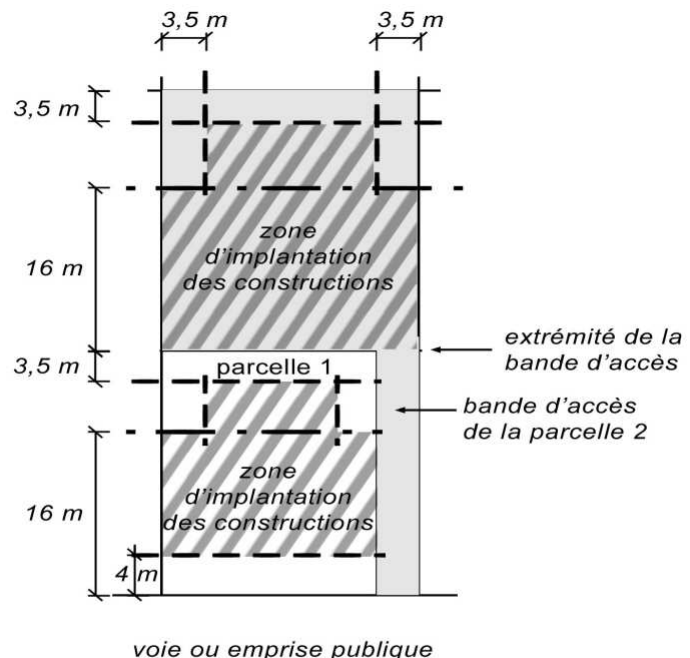
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3,50 mètres.

7.3. Pourront déroger aux articles 7.1 et 7.2 :

- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtiage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) et d'une surface de moins de 20m², non accolées à la construction principale, qui peuvent être implantées en limite ;
- les piscines non couvertes qui peuvent être implantées jusqu'à une distance minimale de 2m par rapport aux limites ;
- les constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et notamment au service ferroviaire ;
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et qui ne respecteraient pas les règles d'implantation du PLU.

D'autre part, les **débords de toiture et corniches** sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50cm de large maximum, sauf en cas d'implantation en limite.

Schéma explicitant les règles d'implantation des constructions :



ARTICLE UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UC9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont exclus du calcul les éléments architecturaux en saillie (encorbellements, balcons, brise-soleil, débords de toit...) et les piscines découvertes.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, une emprise supérieure peut être admise pour les constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et pour tout équipement public pour lesquels il n'est pas fixé de limite d'emprise.

ARTICLE UC10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. 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 1,20m.

10.1. La hauteur mesurée à l'égout de toute construction ne peut dépasser 5,50 mètres ; la hauteur absolue (faîtage) ne peut dépasser 7 mètres.

10.2. La contrainte de hauteur ne s'applique pas :

- aux extensions de constructions existantes à la date d'application du présent règlement dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus, sans pouvoir dépasser l'existant ;
- en cas de reconstruction, la hauteur du projet ne pouvant toutefois excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée ;
- pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur la parcelle ou immédiatement voisine et mitoyenne, sans pouvoir dépasser la hauteur de celle-ci *;
- aux équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et pour tout équipement public.

10.3. La hauteur des **annexes indépendantes** de la construction principale ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Dispositions générales

- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdit (*se référer au rapport de présentation 1.4, 2.2, 2.3, 2.4*).
- Tous les éléments, qu'il s'agisse d'ensembles bâtis ou paysagers ou d'éléments végétaux ou bâtis de petit patrimoine, identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, seront préservés et entr tenus selon les prescriptions indiquées dans le rapport de présentation. Ils font l'objet de certaines dispositions particulières.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions particulières du 11.2.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Toiture

Les toitures-terrasses sont autorisées.

En cas de toiture en pente, les pentes seront de l'ordre de 33% (18° environ), un écart de 7% en plus ou en moins pouvant être admis ; les débords de toiture seront de 50cm minimum, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Toutefois, d'autres pentes et débords peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- en cas de modification ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement ;
- en cas de construction satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentée à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération (notamment par captage de l'énergie solaire -par exemple verrières, panneaux solaires et photovoltaïques, toitures végétalisées...-).

11.2.2. Façades

Sur toutes les façades, sont interdits :

- o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- o les façades à empilement de madriers.

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

- o Les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;
 - o Les équipements (climatiseurs, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils seront intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.
- Les façades seront de tons clairs ou soutenus, à l'exclusion du blanc et des couleurs vives sur de grandes surfaces ; en cas de ton pierre, les références sont les pierres de Frontenac et de Bourg.
 - Le bardage bois apparent est autorisé.

11.2.3. Menuiseries et serrurerie

- les menuiseries des fenêtres seront de couleur claire (blanc cassé, gris clair ou gris moyen, gris bleu, ocre rouge) ou ton bois naturel ; les menuiseries des baies vitrées pourront être de tons plus foncés ;
- les portes d'entrée seront de tons foncés ;
- les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons foncés que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée, ou de couleur noire ;
- les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs.

11.2.4. Clôtures

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- les haies végétales non monospécifiques, doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les murets maçonnés surmontés ou non d'une grille à barreaudage métallique ; la hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel ; la hauteur totale maximale est de 1,80 m ; l'ensemble est doublé ou non de végétal à l'intérieur ;
- les clôtures bois de 1,80 m de hauteur maximum.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg) d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- les grillages métalliques doublés d'une haie végétale d'essences variées, hauteur maximale 1,80m ;
- les clôtures bois de 1,80 m de hauteur maximum.

Voir fiche de recommandations paysagères pour les essences des haies adaptées (annexe n°2).

Voir rapport de présentation pour les prescriptions d'entretien des éléments de paysage à préserver.

11.2.5. Réseaux

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain ; s'il y a impossibilité avérée d'alimentation souterraine, le branchement au réseau de téléphone peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades

11.3. Prescriptions complémentaires liées à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et au périmètre de protection des abords de Monuments Historiques de l'église

Les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

ARTICLE UC12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : 2 places par logement (les places devant être disposées en parallèle) ;
- activités (tertiaires, commerciales, artisanales, services) : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ; pour les établissements de plus de 100 m² de surface de plancher, la surface affectée au stationnement et à ses voies de desserte doit être égale à 50 % de la surface de plancher ;
- hébergement et accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissement de santé, etc.) : 1 place pour 20 m² de surface de plancher.

12.3. Les établissements recevant du public doivent comporter une aire pour le stationnement des deux-roues, à raison de 2 places / tranche de 100m² de surface de plancher, pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UC13 : Espaces libres et plantations

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage.

13.3. Les éléments végétaux (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme seront préservés et entretenus.

13.4. Dans toute opération portant sur une surface de terrain supérieure à 5000m², 10% minimum de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif d'un seul tenant et planté.

13.5. Pour toute opération, 10% de la surface du terrain de l'opération sera aménagée en espaces verts.

13.6. Les zones de « plantations à réaliser » portées sur les plans sont obligatoires et à réaliser ainsi qu'il est précisé dans les orientations spécifiques d'aménagement correspondantes : à défaut d'autres spécifications, il s'agit de bandes de 10m de large minimum constituées d'un mélange d'arbustes et d'arbres d'essences locales adaptées au sol et au climat (30% d'arbres environ). Ces zones plantées sont à entretenir : remplacer les sujets quand cela est nécessaire, tailler, débroussailler.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 : Coefficient d'Occupation du Sol

14.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est limité à 0,4 (40%).

14.2. Le COS ne s'applique pas aux constructions et aménagements de bâtiments publics ou infrastructures publiques.

CHAPITRE 4 – ZONE UE

La zone UE correspond à l'ensemble d'équipements et d'espaces verts publics du centre bourg, en continuité du Bois de Savis, à vocation scolaire, sportive et de loisirs, sociale.

Objectifs : conforter cette vocation, permettre l'évolution de ces équipements.

La partie nord de la zone UE est comprise dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques de l'Eglise du XI^{ème} siècle.

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UE2,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs,
- dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de celles prévues à l'article UE2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières.

ARTICLE UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées et nécessaires au gardiennage des équipements de la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :

- o à des impératifs techniques,
- o ou/et à la restauration du bâti existant,
- o ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière aura un accès à une voie publique.

L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte sera adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

3.2. Voirie (voir l'annexe n°1 du règlement)

Les constructions et installations seront, à leur achèvement, desservies par une voie publique dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UE4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Electricité

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

- Toute installation ou construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

- 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 des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

Eaux pluviales (voir l'annexe n°3 du règlement)

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

ARTICLE UE5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé

ARTICLE UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade, sauf extension d'un existant à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : Non réglementé

ARTICLE UE9 : Emprise au sol : Non réglementé

ARTICLE UE10 : Hauteur des constructions : Non réglementé

ARTICLE UE11 : Aspect extérieur des constructions :

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.

ARTICLE UE12 : Stationnement :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent comporter une aire pour le **stationnement des deux-roues**. Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de la nature des constructions ;
- de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics à proximité ;
- de leur regroupement.

ARTICLE UE13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.3. Les éléments végétaux (haies, arbres isolés, sentiers, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans seront préservés et entretenus.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 : Coefficient d'Occupation du Sol : Non réglementé

CHAPITRE 5 – ZONE UY

La zone UY est destinée à accueillir des activités de type artisanal, commercial, des services, et/ou des équipements.

Une partie de la zone UY est comprise dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques du château de Mongenant (Portets).

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UY2,
- exploitation agricole ou forestière.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravaning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs,
- dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de celles prévues à l'article UY2.

ARTICLE UY2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux.

2.2. Les installations classées sont autorisées à condition :

- o de ne pas être de la nomenclature 2510 (carrières) ;
- o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.3. Les zones de stockage de matériaux liés à l'activité sont autorisées, sous réserve qu'un traitement végétal permette de masquer ces derniers depuis l'espace public.

2.4. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :

- o à des impératifs techniques,
- o ou/et à la restauration du bâti existant,
- o ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY3 : Accès et voirie

3.1. Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.
- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

3.2. Voirie (voir l'annexe n°1 du règlement)

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 5m.
- Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par au plus une manœuvre en marche arrière.

ARTICLE UY4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Electricité

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et au règlement municipal d'assainissement. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation. Ils ne seront retenus que dans la mesure où la superficie de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettront (Cf. *Annexes Sanitaires*) ; filtre à sable et exutoire pérenne sont nécessaires.
- L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les réseaux pluviaux.
- 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 des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

Eaux pluviales (voir annexe n°3 du règlement)

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système alternatif au « tout tuyau ».

Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

ARTICLE UY5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé

ARTICLE UY6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées suivant un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

6.2. Pourront déroger à l'article 6.1. 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 (notamment au regard des constructions directement voisines) :

- la reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement ;
- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement et implantés avec un retrait inférieur ;
- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE UY7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées en ordre discontinu, c'est-à-dire isolées sur l'unité foncière et à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 4m.

ARTICLE UY8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

ARTICLE UY9 : Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont exclus du calcul les éléments architecturaux en saillie (encorbellements, balcons, brise-soleil, débords de toit...).

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UY10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. 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 1,20m.

10.1. La hauteur à l'égout du toit mesurée depuis le sol naturel avant travaux ne peut dépasser une hauteur de 12 mètres.

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

ARTICLE UY11 : Aspect extérieur des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur aspect ou leur dimension porter atteinte au caractère environnant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La volumétrie sera simple et privilégiera la sobriété. Tout pastiche d'architecture traditionnelle ou étrangère est proscrit.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et les pignons aveugles y sont interdits.

Dans le cas de bardages, les bardages monochromes sont imposés et les seules gammes de couleur autorisées sont le gris, gris coloré, brun.

Tout bâtiment annexe, dans la mesure où il est justifié, doit être construit en cohérence avec le bâtiment principal.

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

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains. Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.

Les clôtures seront composées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur inférieure ou égale à 2m.

ARTICLE UY12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : 2 places par logement ;
- bureaux : 2 places pour 60 m² de plancher ;
- hôtels: 1,5 places pour 2 chambres ;
- restaurants : 2 places pour 20 m² de salle de restaurant ;
- commerces : pour les établissements de plus de 100 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement et à ses voies de desserte doit être égale à 50 % de la surface de vente.

12.2. Tous ces établissements doivent comporter une aire pour le stationnement des deux-roues.

Il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : une aire de stationnement de surface totale équivalent à 1,5m² / logement ;
- bureaux : de 10m² à 5000m² de surface de plancher, ratio de 4 places / tranche de 100m² de surface de plancher ;
- hébergement hôtelier : à partir de 100m² de surface de plancher, ratio de 1 place / 4 chambres ;
- commerces : de 100m² à 1000m² de surface de vente, ratio de 4 places / tranche de 100m² de surface de vente ;
- artisanat et autres activités : à partir de 100m² de surface de plancher, ratio de 2 places / tranche de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UY13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les aires de stationnement réservées aux poids lourds ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées principalement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

13.3. Les aires de stockage ne doivent pas être vues depuis l'extérieur, elles sont ceinturées d'une haie.

13.4. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY14 : Coefficient d'Occupation du Sol : Non réglementé

CHAPITRE 6 – ZONE 1AU

Les zones 1 AU sont les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat. Il s'agit des zones d'extension future de la commune, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme. Ces zones pourront être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent des quartiers tel que défini dans les orientations spécifiques d'aménagement.

Nous distinguerons les zones suivantes :

1AUb (Chemin du Moulin)

1AUc (Pommarède sud)

1AUd (L'Hospital sud)

1AUe (Savis)

1AUf (Lilas)

L'aménagement de ces zones (occupation du sol, desserte, zones et distances d'implantation des constructions, aspect des constructions et des abords, etc.), respecteront les principes énoncés et illustrés par des schémas dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation réalisées pour chacune d'elles.

La zone 1AUf est comprise dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques du château de Mongenan (Portets).

Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doivent respecter les exigences particulières aux articles 1AU11 et 1AU13. (voir aussi plan de détail en annexe du règlement)

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- entrepôt.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs,
- dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de celles prévues à l'article 1AU2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières, à l'exception de celles prévues à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitations) sont admises à condition que :
 - o elles portent sur la totalité du secteur, sauf indication contraire inscrite dans l'orientation d'aménagement et de programmation ;
 - o elles comportent, lorsque le plan de zonage l'indique, un pourcentage de logement locatif minimum défini comme suit :
 - pour les zones 1AUa et 1AUb : 20% de logement locatif minimum ;
 - pour la zone 1AUc : 30% de logement locatif minimum ;
 - o elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux communaux ;
 - o elles soient en cohérence avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les installations classées (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
 - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
 - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
 - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
 - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
 - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
 - 2410 (atelier de travail du bois)
 - 2450 (imprimerie, reprographie)
 - 2910 à 2950 (divers)
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - o à des impératifs techniques,
 - o ou/et à la restauration du bâti existant,
 - o ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 : Accès et voirie

*Les accès et voiries seront aménagés en cohérence avec les principes énoncés et illustrés par des schémas dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** : principe de desserte, de liaison, type de voirie (sens unique ou double sens), cheminements doux (piétons et cyclistes), etc.*

3.1. Accès s

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.

Les accès seront adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie (*Voir annexe n°1 concernant les voies utilisables par les engins de secours et de lutte contre l'incendie*)

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Dans le cas de circulation à double sens, la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 5m et la largeur totale d'emprise de la voie à 9m.

Dans le cas de circulation à sens unique, la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4m et la largeur totale d'emprise de la voie à 7m.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Toutes les voies de circulation intégreront des circulations piétonnes.

Les voies nouvelles en impasse :

- devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une manœuvre en marche arrière ;
- se prolongeront dans la mesure du possible par des chemins piétons et cyclables, d'une emprise minimum de 3 mètres, permettant une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

Les chemins piétons et cyclistes à créer, imposés par les orientations spécifiques d'aménagement, seront réalisés selon les emplacements prévus dans leurs schémas et les gabarits précisés dans le texte.

ARTICLE 1AU4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Electricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.
- Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.
- Les réseaux électriques internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

4.3. Télévision

Un réseau d'antennes collectives sera prévu pour toute opération groupée.

4.4. Electricité – téléphone

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront réalisés en souterrain.

4.5. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

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

- 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 des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

Eaux pluviales (voir l'annexe n°3 du règlement)

- Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction neuve. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système alternatif au « tout tuyau ».
- Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

ARTICLE 1AU5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé

ARTICLE 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Selon les principes énoncés dans l'orientation spécifique d'aménagement de la zone et les secteurs identifiés sur les schémas, les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, existantes ou projetées, ou avec un retrait minimum de 4 mètres, sur toute la hauteur de la façade.

6.2. Pourront déroger à l'article 6.1. 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 :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et équipements publics ;
- les piscines non couvertes.

ARTICLE 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Selon les principes énoncés dans l'orientation spécifique d'aménagement de la zone et les secteurs identifiés sur les schémas, les constructions seront implantées :

7.1. Marges latérales

- soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à distance de l'autre ;
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire à distance des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction respectera une distance minimale de 3,5 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. Marges de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3,5 mètres.

7.3. Pourront déroger aux articles 7.1 et 7.2 :

- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) et d'une surface de moins de 20m², non accolées à la construction principale, qui peuvent être implantées en limite ;
- les piscines non couvertes qui peuvent être implantées jusqu'à une distance minimale de 2m ;
- les constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'identique de constructions ou éléments d'architecture existants à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 1AU9 : Emprise au sol Non réglementé

ARTICLE 1AU10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. 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 1,20m.

10.1. La hauteur mesurée au faîtage de toute construction ne peut dépasser 8 mètres et celle de l'égout 6m.

10.2. La contrainte de hauteur ne s'applique pas :

- Aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus, sans pouvoir dépasser l'existant ;

- En cas de travaux ou de reconstruction, la hauteur du projet ne pouvant toutefois excéder la hauteur initiale de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée ;

- Pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sur la parcelle ou immédiatement voisine, sans pouvoir dépasser la hauteur de celle-ci.

10.3. Il n'est pas fixé de règle pour les **équipements collectifs** d'infrastructure et de superstructure et tout équipement public ;

10.4. La hauteur des **annexes indépendantes** de la construction principale ne doit pas excéder 3,50m au faîtage.

ARTICLE 1AU11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Dispositions générales

La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.

Tout pastiche d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdit (*se référer au rapport de présentation 1.4, 2.2, 2.3, 2.4*).

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions particulières du 11.2.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Toiture

Les toitures-terrasses sont autorisées.

En cas de toiture en pente, les pentes seront de l'ordre de 33% (18° environ), un écart de 7% en plus ou en moins pouvant être admis ; les débords de toiture seront de 50cm minimum, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

Toutefois, d'autres pentes et débords peuvent être autorisés :

- o en cas de modification ou extension de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement,

- o en cas de construction satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentée à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération (notamment par captage de l'énergie solaire -par exemple verrières, panneaux solaires et photovoltaïques, toitures végétalisées...).

11.2.2. Façades

Sur toutes les façades, sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les façades à empilement de madriers.

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

- les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;
- les équipements (climatiseurs, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils seront intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.

11.2.3. Menuiseries et serrurerie

- les menuiseries des fenêtres seront de couleur claire (blanc cassé, gris clair ou gris moyen, gris bleu, ocre rouge) ou ton bois naturel ; les menuiseries des baies vitrées pourront être de tons plus foncés ;
- les portes d'entrée seront de tons foncés ;
- les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons foncés que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée, ou de couleur noire ;
- les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs.

11.2.4. Clôtures

Sur l'espace public et en limites séparatives les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° seront impérativement préservés et correctement entretenus.

Voir fiche de recommandations paysagères pour les essences des haies adaptées (annexe n°2).

Voir rapport de présentation pour les prescriptions d'entretien des éléments de paysage à préserver.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- les haies végétales non monospécifiques constituées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- les murets maçonnés avec parement ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg), surmontés ou non d'une grille métallique peinte de couleur foncée ; la hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale est de 1,50m. Le couvrement en tuiles des murets est interdit (sauf tuiles plates). L'ensemble est doublé de végétal à l'intérieur (avec essences variées ; les haies monospécifiques continues sont interdites) ;
- les reconstructions et extensions de murs et murets en pierre ou moellons existants à la date d'approbation du PLU, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine ;
- les clôtures bois à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,50m.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur vert foncé et doublés d'une haie végétale d'essences variées, hauteur maximale 1,80 m ;
- les clôtures bois à claire-voie d'une hauteur maximale 1,80 m.

11.2.5. Réseaux

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.
- Les réseaux de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

11.3. Prescriptions complémentaires liées à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

ARTICLE 1AU12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

12.3. Il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : 2 places par logement ;
- autres : 2 places pour 60 m² de surface de plancher.

12.3. Tous les constructions doivent comporter une aire pour le stationnement des deux-roues ; il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5m² / logement ;
- autres : à partir de 100m² de surface de plancher, ratio de 2 places / tranche de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.3. Les différentes zones auront au moins 20% de leur surface affectée à des espaces communs dont la moitié de la surface au moins sera plantée, et entrant dans une composition de l'espace public collectif en cohérence avec les principes de l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation*.

13.4. Pour les clôtures végétales, on privilégiera les essences locales, sur le modèle de la haie champêtre. Les haies monospécifiques sont interdites.

13.5. Les éléments végétaux (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans seront préservés et entretenus.

13.6. Les aménagements réalisés dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces espaces (qualité de la façade arrière, espaces plantés,...) et devront préserver les passages privés, ruelles et cours intérieures.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

13.7. Les zones de « plantations à réaliser », espaces verts, espaces publics, zones tampons vertes, portés sur les plans de zonage et/ou les schémas des *orientations d'aménagement et de programmation* sont obligatoires et à réaliser ainsi que ces orientations le préconisent.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

CHAPITRE 7 – ZONE 2AU

Les zones 2AU sont les secteurs d'extension future de l'urbanisation à vocation d'habitat. Il s'agit des zones d'extension future de la commune non encore équipées, dont l'urbanisation est prévue à moyen terme. Ces zones pourront être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent des quartiers tel que définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Nous distinguons :

2AUa (Le Bourg)

2AUg (Pommarède nord)

La majeure partie de la zone 2AUa au lieu-dit « Les Jacquets » est comprise dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques de l'Eglise du XI^{ème} siècle.

La majeure partie de la zone 2AUg est comprise dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques du château de Coulomey (Beautiran).

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

Une modification du PLU est nécessaire pour ouvrir ces zones à l'urbanisation.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Tout type de construction, excepté les équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les équipements publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'ils n'empêchent pas l'urbanisation future de la zone.

- Toute occupation ou utilisation du sol n'est autorisée que sous réserve de respecter le règlement du PPRI applicable à la partie inondable de cette zone.

- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 : Accès et voirie

Non réglementé

ARTICLE 2AU4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

ARTICLE 2AU5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Selon les principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone et les secteurs identifiés sur les schémas, les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques et voies publiques ou privées, existantes ou projetées ou avec un retrait minimum de 4 mètres, sur toute la hauteur de la façade.

6.2. Pourront déroger à l'article 6.1. 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 :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et équipements publics.

ARTICLE 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Selon les principes énoncés dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone et les secteurs identifiés sur les schémas, les constructions seront implantées :

7.1. Marges latérales

- soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à distance de l'autre ;
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire à distance des limites séparatives ;

En cas de retrait, la construction respectera une distance minimale de 3,50 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. Marges de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3,5 mètres.

7.3. Pourront déroger aux articles 7.1 et 7.2 :

- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) et d'une surface de moins de 20m², non accolées à la construction principale, qui peuvent être implantées en limite ;
- les piscines non couvertes qui peuvent être implantées jusqu'à une distance minimale de 2m ;
- les constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'identique de constructions ou éléments d'architecture existants à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE 2AU9 : Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE 2AU10 : Hauteur des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AU11 : Aspect extérieur des constructions

Non réglementé

ARTICLE 2AU12 : Stationnement

Non réglementé

ARTICLE 2AU13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

COMMUNE DE CASTRES-GIRONDE

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du

PLAN LOCAL D'URBANISME



Mai 2022

Pièce 2.4

REGLEMENT D'URBANISME

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 4/12/2008

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26/06/2012

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17/06/2013

*Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par
délibération du Conseil Municipal du 25/05/2022*

CHAPITRE 1 – ZONE N

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique. Ils seront maintenus au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole qui contribue à son entretien.

Une partie de la zone Ng est comprise dans les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques : de l'Eglise du XI^{ème} siècle, du château de Coulomey (Beutiran) et du château de Mongenant (Portets).

On y distingue 6 sous-secteurs :

- Ng (désignant les zones humides de la Garonne et du Gât-Mort) à protéger strictement,
- Nf de caractère boisé dans lequel les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière sont admises,
- Nc délimitant les zones d'anciennes gravières, dans lequel sont autorisés les projets d'intérêt collectif et les exhaussements de sol sous certaines conditions,
- Nh délimitant deux ensembles d'habitat non agricole (Ermitage et Roqueton), distants du bourg et dans lesquels une extension limitée du bâti existant est admise,
- Nv délimitant une aire de sédentarisation des gens du voyage et dans lequel n'est autorisée que l'aménagement de terrains familiaux et la construction des installations nécessaires à sa réalisation et à son fonctionnement ; *une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur.*
- *Npv délimitant le secteur d'implantation d'une centrale photovoltaïque de production d'énergie solaire au sol, destinée à être injectée dans le réseau de distribution public ; une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur.*

Le règlement du PPRI s'applique à la partie inondable de cette zone.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doivent respecter les exigences particulières aux articles N11 et N13. (voir aussi plan de détail en annexe du règlement)

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver (EBC) figurant au plan.

ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- habitation, à l'exception de celles prévues à l'article N2 (*dans le sous-secteur Nh*),
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat, à l'exception de celles prévues à l'article N2 (*dans le sous-secteur Nh*),
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles prévues à l'article N2 (*dans le sous-secteur Nf*),
- entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances, à l'exception de celles prévues à l'article N2 (*dans le sous-secteur Nv*),
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs,
- aires de stationnement, dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article N2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières.

ARTICLE N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Toute occupation ou utilisation du sol n'est autorisée que sous réserve de respecter le règlement du PPRI applicable à la partie inondable de cette zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - si elles sont nécessaires à l'entretien du milieu naturel et à la fréquentation du site ;
 - ou/et si elles concernent des ouvrages de télécommunication et des installations de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, dès lors qu'ils répondent :
 - à des impératifs techniques,

- ou/et à la restauration du bâti existant,
- ou/et à des fouilles archéologiques,

Sauf pour le sous-secteur Npv soumis aux conditions particulières ci-dessous

De plus, sont admis dans les sous-secteurs :

○ dans le sous-secteur Nf :

- Les constructions et installations dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation forestière ou agricole.
- Les affouillements ou exhaussement des sols dès lors qu'ils sont nécessaires à une exploitation forestière.

○ dans le sous-secteur Nc :

Les exhaussements de sols permettant de combler les anciennes gravières, dans une perspective de revalorisation environnementale du site.

○ dans le sous-secteur Nh :

Dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU en vigueur et sous réserve de ne pas excéder 250m² de surface de plancher totale par unité foncière :

- l'extension et les changements de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU en faveur d'habitation ou d'artisanat ;
- les annexes destinées à l'habitation ou à l'artisanat, sous réserve de ne pas dépasser 50m² et d'être situées sur la même unité foncière qu'une habitation existante à la date d'approbation du PLU.

Par ailleurs, ces constructions sont autorisées dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone ; ces conditions sont définies aux articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone.

○ dans le sous-secteur Nv :

Dans le cadre de l'aire de sédentarisation des gens du voyage, d'une capacité de 6 emplacements :

- le stationnement des caravanes,
- les installations nécessaires à son fonctionnement.

Par ailleurs, ces constructions sont autorisées dans les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone ; ces conditions sont définies aux articles 6, 7, 8 et 10 de la présente zone.

○ dans le sous-secteur Npv :

Les constructions et installations liées au fonctionnement de la centrale photovoltaïque sont autorisées dans les conditions de d'implantation, de densité et de hauteur permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone ; ces conditions sont définies aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 de la présente zone. Les deux zones humides repérées au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme*, comme éléments de paysage à protéger (article 13.3 du règlement écrit) sont inconstructibles et ne recevront pas de panneaux photovoltaïques. Un recul de 30m des panneaux photovoltaïques par rapport à la première rangée de pins sera respecté.

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation du projet de centrale photovoltaïque et qu'ils sont limités à la mise en œuvre de fondations pour les constructions nécessaires à l'exploitation du site. En aucun cas les affouillements ne pourront être réalisés sur les zones identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-5-7) du code de l'urbanisme* (*dénomination de l'article à la date d'approbation du PLU).

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Les caractéristiques des dessertes doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité et ne pas nuire au fonctionnement de la circulation.

Les nouveaux accès n'auront pas de largeur inférieure à 4 mètres, ni de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours.

3.2. Voirie

- Dans les sous-secteurs Ng, Nf, Nc, Nh et Nv : Sans objet

- Dans le sous-secteur Npv : conformément aux prescriptions du SDIS, deux bandes de roulement seront créées tout autour du terrain, de part et d'autre de la clôture fermant le site : une bande de 5 mètres de large minimum côté extérieur et l'autre de 6 mètres de large minimum, côté intérieur. La bande de roulement extérieure sera reliée aux voies d'accès existantes du massif forestier.

ARTICLE N4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite sera alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Electricité

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.

4.3. Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

- 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 des activités. Les eaux usées autres que domestiques, relevant des dispositions de l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique, pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

- En l'absence de réseau collectif, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur.

- Dans le sous-secteur Nh : le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme aux règles du SPANC.

Eaux pluviales (voir l'annexe n°3 du règlement)

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé**ARTICLE N6 : Implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Dans les sous-secteurs Ng, Nf, Nc, Nh et Nv : Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques.

6.2. Dans le sous-secteur Npv :

- Sur le chemin de l'Hermitage : toute construction ou installation nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.
- Sur les autres voies publiques existantes ou créées : toute construction ou installation nouvelle sera implantée à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie, à l'exception d'une seule construction à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 25 m² et que sa hauteur totale maximale soit inférieure ou égale à 3,50 m.
- Ces retraits ne s'appliquent pas sur les voies, existantes ou créées, internes à l'opération.

6.3. D'autres implantations sont possibles :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et qui ne respecteraient pas les règles d'implantation du PLU ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- pour les dispositifs de lutte contre les feux de forêt.

ARTICLE N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions devront être édifiées en ordre discontinu, c'est-à-dire isolées sur l'unité foncière et à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4m.

7.2. Toutefois, des installations différentes seront admises pour les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...), ainsi que pour les dispositifs de lutte contre les feux de forêt.

ARTICLE N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

ARTICLE N9 : Emprise au sol

Non réglementé

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, piscines incluses. Sont exclus du calcul les éléments architecturaux en saillie (encorbellements, balcons, brise-soleil, débords de toit...).

9.1. Dans les sous-secteurs Ng, Nf, Nc, Nh et Nv : non réglementé.

9.2. Dans le sous-secteur Npv : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE N10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. 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 1,20m.

10.1. La hauteur des constructions nouvelles est limitée à une hauteur au faîtage de 5 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux. **A l'exception du sous-secteur Npv où la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres.**

10.2. Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur initiale de la construction ne sera pas dépassée.

10.3. Toutefois, des hauteurs différentes seront admises pour les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

10.4. Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles pourront atteindre une hauteur de 9 mètres au faîtage.

ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Dispositions générales

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur aspect ou leur dimension porter atteinte au caractère environnant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La volumétrie sera simple et privilégiera la sobriété.
- Les pastiches d'architecture traditionnelle ou étrangère à la région sont interdits.
- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
- Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits :
 - Les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;
 - Les équipements (climatiseurs, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils seront intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.
- Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains. Toute extension de réseau existant sera obligatoirement réalisée en souterrain.

11.2. Prescriptions complémentaires liées à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et au périmètre de protection des abords de Monuments Historiques de l'église :

Les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

11.3. Prescriptions pour les clôtures :

Dans le sous-secteur Npv :

- Les clôtures seront grillagées, de type treillis soudé ou souple, sans soubassement ; les clôtures pleines et les soubassements pleins sont interdits. Les clôtures seront perméables afin de permettre à la petite faune de transiter à travers le site ;
- Tous les 100 mètres seront créés des passages pour la petite faune, ces passages seront de dimensions : 20 x 20 cm.
- Les clôtures seront de teinte vert foncé ;
- Les piquets pourront être en bois ;
- Le maillage sera régulier et aura pour dimension minimale 15 cm en hauteur et 10 cm de largeur ;
- La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

ARTICLE N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.3. Les arbres remarquables et haies éventuellement identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur. **Les deux zones humides identifiées sont à protéger, aucun panneau solaire ne doit y être implanté ni aucun affouillement réalisé.**

13.4. Les aménagements réalisés dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces espaces (qualité de la façade arrière, espaces plantés,...) et devront préserver les passages privés, ruelles et cours intérieures.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

13.5. Les espaces boisés classés (EBC) par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.6. Dans le sous-secteur Npv : des plantations seront réalisées le long des clôtures ; elles seront composées de plantes rampantes, d'essences variées, locales et rustiques (exemples : lierre grimpant, chèvrefeuille, ...).

En limites sud-est et nord-est du terrain, le talus existant sera remodelé, afin de permettre la création d'une bande de roulement DFCI interne. Ce talus sera enherbé.

Les aménagements paysagers devront être compatibles avec les critères de débroussaillage du SDIS.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

CHAPITRE 9 – ZONE A

La zone A correspond à la zone non équipée qui recouvre des terres agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation. Seules les constructions nouvelles nécessaires à l'habitat et à l'activité des exploitants agricoles y sont autorisées.

Une partie nord de la zone A, au lieu-dit « Ferrande », est comprise dans les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques : de l'Eglise du XI^{ème} siècle et du château de Coulomey (Beautiran).

Le règlement du PPRI s'applique à la partie inondable de cette zone.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Co de de l'urbanisme, doivent respecter les exigences particulières aux articles A11 et A13. (voir aussi plan de détail en annexe du règlement)

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- habitation, à l'exception de celles prévues à l'article A2,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles prévues à l'article A2.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs,
- aires de stationnement, dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article A2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières, à l'exception de celles prévues à l'article A2.

ARTICLE A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-dessous :

- Toute occupation ou utilisation du sol n'est autorisée que sous réserve de respecter le règlement du PPRI applicable à la partie inondable de cette zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole de la zone, y compris celles destinées au logement des exploitants et de leurs salariés travaillant sur l'exploitation.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les travaux d'affouillement du sol permettant l'enfouissement d'une partie des éléments techniques liés à l'agriculture (cuves, silos...).
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - à des impératifs techniques,
 - ou/et à la restauration du bâti existant,
 - ou/et à des fouilles archéologiques.
- Les installations classées (ICPE), à l'exception des carrières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, toute unité foncière aura un accès à une voie publique ou privée, soit directement par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès auront au minimum 4 mètres de large et une hauteur sous porche inférieure d'au moins 3.5mètres. Ils seront accessibles aux véhicules de secours.

La disposition des accès assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la viabilité. Les accès seront situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2. Voirie Sans objet

ARTICLE A4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite sera alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Electricité

Dans la mesure du possible, les branchements seront établis en souterrain ou de façon non apparente.

4.3. Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

L'évacuation des eaux usées, même traitées, est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

- En l'absence de réseau collectif, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur.

- 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 des activités. Les eaux usées autres que domestiques, relevant des dispositions de l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique, pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.

Chais et bâtiments d'élevage : les effluents agricoles seront dirigés vers des canalisations ou fossés prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales (voir l'annexe n°3 du règlement)

- Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

ARTICLE A5 : Caractéristiques des terrains

Les terrains constructibles seront conformes aux règles d'assainissement en vigueur.

ARTICLE A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques.

6.2. D'autres implantations sont possibles :

- si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent. La limite d'implantation pourra alors être celle de l'une de ces constructions ;
- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ;

- pour préserver la végétation existante ;
- pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres. Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE A9 : Emprise au sol Non réglementé

ARTICLE A10 : Hauteur des constructions

10.1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur du faîtage ne peut dépasser 9 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

10.2. Pour les bâtiments d'exploitation liés à l'activité agricole, cette hauteur pourra être dépassée :

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, à la date d'approbation du présent règlement, dépassant 9 mètres ; la hauteur initiale du bâtiment ne devra cependant pas être dépassée ;
- dans le cas d'installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

10.3. Toutefois, des installations différentes seront admises pour les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, etc...).

ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec la bonne économie de la construction et en harmonie avec le paysage.

11.1. Dispositions générales

11.1.1. Toiture

- Les couvertures des constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes de moins de 50 m² de surface de plancher, seront :
 - en tuile type «canal» (ou « romane-canal », ou plaques de fibro-ciment recouvertes de tuiles canal), de teinte claire ou mélangée. Les pentes seront comprises entre 26 % et 35 %. Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de toiture, sont autorisés avec le même aspect sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.
 - les toitures terrasses sont autorisées si elles sont accessibles et si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol.

- les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 26 % et 35 % ; les matériaux translucides ondulés sont proscrits.
- Les couvertures des bâtiments d'exploitation isolés de plus de 50 m² de surface de plancher pourront être de caractéristiques différentes ; les pentes seront comprises entre 20 % et 30 %.

11.1.2. Murs

Les murs maçonnés auront un parement ou seront enduits dans des tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg).

Les bardages seront dans des nuances de gris beige, gris vert, ou de couleur bois (clair ou foncé) ; ils ne présenteront pas plus de 3 teintes sur une même construction.

11.1.3. Menuiseries et serrureries

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries de fenêtres, contrevents, et portails de bâtiments agricoles devront être de couleur : blanc, gris clair, gris bleu, gris vert, ou ocre rouge (seulement pour les anciens bâtiments agricoles), ou ton bois naturel ; les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur foncée ; les garde-corps métalliques seront noirs ou gris foncé, ou bleus très foncés.

Sur toutes les façades, sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les façades à empilement de madriers.

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

- Les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;
- Les équipements (climatiseurs, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils seront intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.

11.1.4. Aménagements extérieurs

- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
- Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.
- Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.
- Les arbres remarquables et haies éventuellement identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.
- Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

11.2. Prescriptions complémentaires liées à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et au périmètre de protection des abords de Monuments Historiques de l'église :

Les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

ARTICLE A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Pour les bâtiments à usage agricole constitués de bardage métallique, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées dans un but de meilleure intégration au paysage.

13.3. Les aménagements réalisés dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces espaces (qualité de la façade arrière, espaces plantés,...) et devront préserver les passages privés, ruelles et cours intérieures.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé