

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE MARSAS

Élaboration prescrite par D.C.M. du 16/01/2001

Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 17/09/2004

Dossier soumis à Enquête publique par arrêté du 11/04/2005

PLU approuvé par D.C.M. du 18/11/2005

1^{ère} modification du PLU approuvée par D.C.M. du 21/02/2007

1^{ère} modification simplifiée approuvée par D.C.M. du 29/05/2013

Mise en compatibilité n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil communautaire de la CCLNG du 26/09/2018

PLAN LOCAL d'URBANISME

4. Règlement écrit

Projet de modification mise à disposition du public du 15/12/2026 au 16/01/2026

2^{ème} modification simplifiée du PLU adoptée le : 19/02/2026

UA64 Urbanistes & Associés
74, Rue Georges Bonnac
Résidence les Jardins de Gambetta
Tour 4 étage 2 – BP 50037
33007 BORDEAUX CEDEX
Tél. : 06 15 27 34 21 / 05.33.89.19.00
secretariat@ua64.fr
www.ua64-urbanistes.com

METROPOLIS urbanistes
18 rue Quintin
33000 BORDEAUX
Tél. 0557817483 / Fax. 0556793874
Email : pi.dupuy@wanadoo.fr

Fabien CHARLOT paysagiste dplg
75 rue Paul camelle
33000 BORDEAUX
Tél. 0556947735
Email : fabien_charlot@hotmail.com

Sommaire

TITRE I : DISPOSITION GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 : ZONE UA	10
CHAPITRE 2 : ZONE UB	15
CHAPITRE 3 : ZONE UC	21
CHAPITRE 4 : ZONE UE	27
CHAPITRE 5 : ZONE 1AU	33
CHAPITRE 6 : ZONE 2AU	39
CHAPITRE 7 : ZONE 1AUY	43
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	49
CHAPITRE 1 : ZONE A	50
CHAPITRE 2 : ZONE N	55

TITRE I : DISPOSITION GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1. le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public
2. Périmètres, articles et prescriptions applicables sur le territoire communal

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineure

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42-1 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

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

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

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-26 et R.111-27, qui restent applicables.

2. De plus, sont et demeurent applicable sur le territoire communal :

Les périmètres visés à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.

Les articles L.424-1 et L.153-11 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.

Les articles L.111-6 à L.111-10 concernant la constructibilité le long des grands axes routiers.

Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques et notamment :

- Les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- Les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
- Le code de l'Habitation et de la Construction,
- Les droits des tiers en application du Code Civil,
- La protection des zones boisées en application du Code Forestier,
- Les installations classées,

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA, centre bourg et partie ancienne de la Croix de Merlet.

Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB, urbanisation à dominante contemporaine associée par de l'habitat ancien diffus.

Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone UC, urbanisation contemporaine ex-nihilo où l'assainissement est individuel.

Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone UE, terrains affectés aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation future organisée avec deux secteurs 1AUa et deux secteurs 1AUb.

Chapitre 6 : dispositions applicables à la zone 2AU, réserve foncière affectée à l'urbanisation future à plus long terme

Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone AUy, zone d'activité économique et artisanale future organisée.

2. les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone A, espaces naturels à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone N, espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°6 du présent PLU et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.151-41 et R.151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES

Seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Elle couvre le centre bourg de la commune. Cette zone correspond au cœur du secteur urbanisé des « Nauves des Champs » et « Croix de Merlet sud », se trouvant dans la continuité de la commune de Cubnezais, à l'Ouest de la RN10.

Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités non nuisantes, sous forme de constructions denses, semi continues, généralement implantées à l'alignement pour préserver le caractère général de ces quartiers.

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures sur la voie publique est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA1 – TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole.
- 1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage industriel.
- 1.4 - Les constructions nouvelles à usage artisanal occasionnant des nuisances.
- 1.5 - Les carrières.
- 1.6 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées.
- 1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE UA2 — TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - La reconstruction à surface équivalent d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- 2.2 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale du bâtiment final n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
- 2.3 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances (auditives et olfactives en particulier) incompatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.5 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA3 — ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 m).

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m

- 3.3 - Les voies nouvelles (publiques ou privées) doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Ainsi la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour (avec un rayon de braquage minimum de 11 mètres).

ARTICLE UA4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

ASSAINISSEMENT

- 4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).
- 4.3 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

- 4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.5- Au titre du code de la santé publique (article L. 1331-10), il est rappelé que l'évocation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, Industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.
- 4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UA5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - En l'absence de réseau public assainissement collectif, une superficie minimum de 500m² sera exigée pour les constructions neuves à usage d'habitation ; cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'amélioration d'habitation.

ARTICLE UA6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Les constructions seront implantées à l'alignement.
- 6.2- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- 7.1 - soit en ordre continu, c'est à dire contiguës aux deux limites séparatives touchant une voie.
- 7.2 - soit en ordre semi-continu, c'est à dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie ; dans ce cas, elles doivent respecter, vis-à-vis de l'autre limite séparative touchant la voie, une distance minimum de 3 m.
- 7.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 7.4 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE UA8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres ($d \geq h/2$ avec minimum de 3 m).

ARTICLE UA9 — EMPRISE AU SOL

DEFINITION : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 - La surface de l'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions principales est limitée à 9 m au faîtage soit R+1 + combles au maximum.

10.2 - Toutefois, en cas de travaux de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.3 - Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics (mairie, école, bâtiments culturels, sportifs, sanitaires, hospitaliers).

10.4 - La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,00 m à l'égout du toit.

ARTICLE UA11 – ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Il s'agit de préserver la forme urbaine continue et semi continue du centre bourg ancien par l'affirmation du rythme de façade édifiée sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

TOITURE

11.1 - La pente ne peut excéder 40%. La couverture doit être de tuiles canal ou similaire de teinte claire ou mélangée.

11.2 - Dans le cas de bâtiments déjà existants avec couverture d'ardoise, les rénovations de toitures et extensions de bâtiments avec ce matériau sont autorisées.

MURS

11.3 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.

11.4 - Les enduits doivent être ton "pierre de Bourg" ou sable.

CLOTURES

11.5 - Les clôtures, donnant sur le domaine public ou entre les propriétés, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

11.6 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80m (cf. plaquette de présentation).

11.7 - Sur les voies publiques seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs magannés enduits comme la construction principale n'excédant pas 1,50m de hauteur,
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1,50m de hauteur. (Cf. plaquette en annexe du présent PLU),

- Les clôtures en grillage doublées intérieurement d'une haie vive n'excédant pas 1,50 m de hauteur. (Cf. plaquette en annexe du présent PLU).

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

- 12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2 - Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

- 14.1- Supprimé.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB :

Elle correspond à des îlots situés en périphérie du quartier central. Le sol y est fortement occupé bien que la densité y soit moindre qu'en zone UA. Les constructions ont une Implantation discontinue de type pavillonnaire.

Cette zone à vocation à accueillir des habitations mais aussi des commerces et services, des équipements et des activités peu nuisantes.

En outre, cette zone fait référence à certains secteurs agglomérés positionnés de manière satellitaire, dans la périphérie du centre bourg de Marsas. C'est le cas à l'Ouest pour les secteurs « Nauves des Champs » et « Croix de Merlet Sud » et au nord est avec le secteur « Le Boutineau ». Ces zones rappellent, par leur densité et l'occupation du sol, l'urbanisation présente dans la continuité du centre bourg.

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

Rappels :

1. l'édification des clôtures sur la voie publique est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421 -3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB1 - TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - La création de constructions à usage d'exploitation agricole.
- 1.2 - Les constructions nouvelles à usage industriel.
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage artisanal occasionnant des nuisances.
- 1.4 - Les caravanes isolées.
- 1.5 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées.
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE UB2- TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - La reconstruction à surface équivalent d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- 2.2 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale du bâtiment final n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
- 2.3 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances (auditives et olfactives en particulier) incompatibles avec l'habitat.
- 2.4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.5 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 m).
- 3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m

- 3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

ASSAINISSEMENT

- 4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).
- 4.3 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

- 4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.5 - Au titre du code de la santé publique {article L. 1331-10}, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques {eau résiduaire, industrielle ...} dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.
- 4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1- En l'absence de réseau public assainissement collectif, une superficie minimum de 800 m² sera exigées pour les constructions neuves à usage d'habitation ; cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'amélioration d'habitation.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Les constructions seront implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- 6.2 - Par rapport à la RN 10 : les constructions devront s'implanter à 100 mètres minimum en retrait de par rapport à l'axe de la voie. Ce retrait détermine un espace sous la forme d'une bande paysagère à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.
- 6.3 - Par rapport à la RD 18 : les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement de RD 18. Ce retrait détermine un espace sous la forme d'une bande paysagère à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- 7.1 - Soit en ordre semi-continu, c'est à dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie ; dans ce cas, elles doivent respecter, vis-à-vis de l'autre limite séparative touchant la voie, une distance minimum de 3 m.
- 7.2 - Soit en ordre discontinu, c'est à dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites séparatives.
- 7.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
- 7.4 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait minimum fixé de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

DEFINITION : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 60 %.

ARTICLE UB10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1 - La hauteur des constructions principales est limitée à 8 m à l'acrotère ou au faîtage soit R+1 au maximum.
- Toutefois, en cas de travaux de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- 10.2 - Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics (mairie, école, bâtiments culturels, sportifs, sanitaires, hospitaliers).
- 10.3 - La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,00 m à l'égout du toit.

ARTICLE UB11 — ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

TOITURE

- 11.1 - La pente ne peut excéder 40%. La couverture doit être de tuiles canal ou similaire de teinte claire ou mélangée.
- 11.2 - Dans certain cas, l'ardoise ou similaire est autorisée à des fins d'harmonisation avec les bâtiments existants couverts avec ce matériau.

MURS

- 11.3 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.
- 11.4 - Les enduits doivent être de teinte claire.

CLOTURES

- 11.4 - Les clôtures, donnant sur le domaine public ou entre les propriétés, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :
- 11.5 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m (cf. plaquette de présentation).
- 11.7 - Sur les voies publiques seules sont autorisées les clôtures suivantes :
- Les murs maçonnés enduits comme la construction principale n'excédant pas 1,50 m de hauteur,
 - Les murs bahuts, n'excéderont pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1,50m de hauteur. (Cf. plaquette en annexe du présent PLU),
 - Les clôtures en grillage doublées intérieurement d'une haie vive n'excédant pas 1,50m de hauteur.

ARTICLE UB12 — STATIONNEMENT

- 12.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2 - Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

ARTICLE UB13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (€0.5.)**

- 14.1- Supprimé.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC :

Elle correspond au secteur « Le Boutineau ». Il s'agit d'une zone pavillonnaire créée loin du bourg.

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

Rappels :

1. l'édification des clôtures sur la voie publique est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421 -3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC1 — TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - La création de constructions à usage d'exploitation agricole.
- 1.2 - Les constructions nouvelles à usage industriel.
- 1.3 - Les constructions nouvelles à usage artisanal occasionnant des nuisances.
- 1.4 - Les caravanes isolées.
- 1.5 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées.
- 1.5 - Les carrières.
- 1.6 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE UC2- TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - La reconstruction à surface équivalent d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- 2.2 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale du bâtiment final n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
- 2.3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2.4 - Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 m).
- 3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.4 - Les accès à la voie publique des porcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m

- 3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

ASSAINISSEMENT

- 4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).
- 4.3 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

- 4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.5 - Au titre du code de la santé publique {article L.1331-10}, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.
- 4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UC5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - En l'absence de réseau public assainissement collectif, une superficie minimum de 1 000 m² sera exigée pour les constructions neuves à usage d'habitation ; cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'amélioration d'habitation.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Les constructions seront implantées à l'alignement ou selon un recul minimum de 5 m.
- 6.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, c'est à dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie, en respectant une distance minimum de 3 m par rapport à ces limites séparatives.
- 7.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.
- 7.3 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait minimum fixé de 3 mètres.
- 7.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC9 — EMPRISE AU SOL

DEFINITION : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC10 — HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions principales est limitée à 8 m à l'acrotère ou au faîtage soit R+1 au maximum.

Toutefois, en cas de travaux de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.2 - Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics (mairie, école, bâtiments culturels, sportifs, sanitaires, hospitaliers).

10.3 - La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,00 m à l'égout du toit.

ARTICLE UC11 — ASPECTS EXTÉRIEURS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

TOITURE

11.1 - La pente ne peut excéder 40%. La couverture doit être de tuiles canal ou similaire de teinte claire au mélangée.

11.2 - Dans certain cas, l'ardoise ou similaire est autorisée à des fins d'harmonisation avec les bâtiments existants couverts avec ce matériau.

MURS

11.3 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.

11.4 - Les enduits doivent être de teinte claire.

CLOTURES

11.5 - Les clôtures, donnant sur le domaine public ou entre les propriétés, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

11.6 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m.

11.7 - Sur les voies publiques seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs maçonnés enduits comme la construction principale n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage doublées intérieurement d'une haie vive n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

ARTICLE UC12 — STATIONNEMENT

- 12.1- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- 12.2 - Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

ARTICLE UC13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1 - Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.5.)**

- 14.1- Supprimé.

CHAPITRE 4 : ZONE UE

Ce chapitre a été ajouté par délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde portant adoption de la Déclaration de projet avec mise en comptabilité du PLU de Marsas en date du 26 septembre 2018.

CARACTERE DE LA ZONE UE :

Elle correspond au lieu-dit « bourg Sud » réservé à la création de constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations autres que celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles à vocation :
 - industrielle,
 - artisanale,
 - de commerce,
 - d'hôtellerie,
 - d'exploitation agricole ou forestière.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les Habitations Légères de Loisirs.
- g) Les éoliennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'habitat à condition :

- d'être destinées aux personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire et directement liée aux activités de la zone UE,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas un maximum de 150 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement de véhicules et les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé répondant à des impératifs techniques sont autorisées à condition, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

DEFINITION : Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). Dans le cas d'un porche, la hauteur de celui-ci ne doit pas être inférieure à 3m50.

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par le Code Civil¹.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

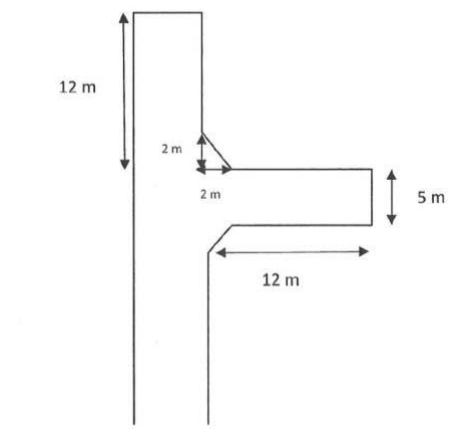
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, défense incendie et de la protection civile ainsi que la circulation des véhicules de service public.

3.2 – VOIRIE

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile et de brancardage, etc.

Les allées piétonnes et deux roues en site propre doivent avoir une largeur d'emprise minimale de **3 mètres**. La largeur d'emprise des voies destinées à l'accueil de véhicules motorisés ne pourra être inférieure à une largeur d'emprise de **8 mètres** dont une largeur de chaussée de **5 mètres**.

Les voies en impasse desservant doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de services de faire aisément demi-tour par une aire de manœuvre de 11 m de rayon minimum ou par une aire de manœuvre dont les dimensions sont : (voir schéma de demi-tour ci-dessous). Elle comportera une chaussée d'une largeur 5 m minimum, des trottoirs dont les caractéristiques répondront aux normes PMR en vigueur au moment de la réalisation de l'opération avec un minimum de 1,50 m de large. Dans l'éventualité où une piste cyclable serait aménagée, celle-ci sera associée au trottoir pour constituer un espace mixte vélos/piétons de 3 m minimum. Toutes les autres surfaces seront traitées en espaces verts.



¹ « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2 – ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation directe des eaux et matières, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux usées autres que domestiques

La collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques devront respecter le Code de la Santé publique en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux dispositions du Code Civil² (articles 640 et 641).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères ouvertes.

4.3 – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc.) doivent être souterrains. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4 – DECHETS

Les constructions et installations, devront prévoir un dispositif (local abrité ou à ciel ouvert) délimité par une clôture d'une superficie suffisante (proportionnelle à l'usage de l'équipement proposé) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

² « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal judiciaire du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert. »

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 - **Supprimé.**

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

- 6.1 - Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.
- 6.2 - Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée autres que départementales.
- 6.3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Les constructions doivent être **implantées en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété** : ainsi, elles doivent être implantées à **3 mètres** minimum par rapport à la limite séparative la plus proche.
- 7.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques, à l'exception des situations où une parcelle comporte une ou plusieurs sépultures, auquel cas un recul de 35 mètres par rapport à celle-ci sera respecté.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE UE10 – HATEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au niveau du trottoir.
Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

10.1 – La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

11. 1 - PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction. Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées et encouragées.

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

REGLES

A. Construction neuve :

Toute construction maçonnée doit être enduite à l'exception des constructions en pierre de taille.

Adaptation au sol

L'orientation des bâtiments et leur implantation sur la parcelle doivent respecter un principe d'ouverture au paysage afin de minimiser la production d'écrans végétaux.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

La construction sera orientée suivant les lignes de force du relief ou de la voie d'accès à la parcelle, le faîtage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments.

Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.

Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Façade

Les façades seront plates, sans retrait, ni saillie. **Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à énergie positive³ et aux bâtiments autonomes.**

Menuiseries

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. **Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments à énergie positive et aux bâtiments autonomes.**

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.

Toitures

Les couvertures auront une pente ne pouvant excéder 40%. Sur une même construction, les pentes de toit seront identiques. Les débords de toit auront une largeur minimum de 40 cm.

Les toitures terrasses et toits plats sont autorisés.

Au-delà de 12 m² de surface de plancher, un bâtiment ne peut comporter une toiture à une seule pente.

Les rives non droites et discontinues sont à proscrire.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, sont autorisés à condition d'être intégrés à la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments à énergie positive et aux bâtiments autonomes.

Clôtures

La hauteur des **clôtures séparatives** ne devra pas excéder **2,20 mètres**.

Les **clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques** ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **2,20 mètres** par rapport à l'altimétrie de l'axe de la voie publique.

Pour les parties construites (mur plein et mur bahut) l'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Ces parties construites devront présenter la même teinte que la construction principale.

Les mêmes exigences de construction sont imposées pour les annexes que pour la construction principale.

B. Travaux concernant un agrandissement / une extension :

Les extensions situées en façade principale sont proscrites.

La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle du bâtiment d'origine (soit un prolongement strict, sans solin).

³ Bâtiments à énergie positive (parfois abrégé en « BEPOS ») est un bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement. Cette différence de consommation est généralement considérée sur une période lissée d'un an. Si la période est très courte, on parle plutôt de bâtiment autonome.

Le matériau de couverture sera aussi le même.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

- 12.1 - Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- 12.2 - Nombre minimal de places de stationnement à créer : 1 place de stationnement sera créée par tranche entamée de 90 m² de surface de plancher.
- 12.3 - A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 - Chaque opération d'aménagement devra comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté, représentant 10% au moins de la surface de l'opération.
Les parties de circulation piétonne, automobile et de stationnement automobile seront exclues du calcul de ce pourcentage.
- 13.2 - Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1 - Supprimé.

ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1 – Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1 – Non réglementé.

CHAPITRE 5 : ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU :

Ces zones comprennent des terrains à caractère naturel, équipés ou non, à réserver pour l'urbanisation future de la commune, et à ouvrir à cette fin dans une première phase de l'extension urbaine. Cette zone caractérise des secteurs situés à proximité des zones urbaines UA ou UB (le bourg et ses extensions urbaines le long des voies) mais aussi certains hameaux dont l'extension est possible de manière limitée (la Croix de Merlet).

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

Rappels :

1. l'édification des clôtures sur la voie publique est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421 -3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU1 — TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - Les constructions isolées à usage de commerce ou de bureau.
- 1.2 - Les constructions à usage d'exploitation agricole, industriel et d'activités.
- 1.3 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5 - Le changement de destination des constructions à usage de garages et abris de jardins en habitations.
- 1.6 - Les caravanes isolées.
- 1.7 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées utilisées ou non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois.
- 1,8- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE 1AU2 - TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale du bâtiment final n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
- 2.2 - Les opérations à usage d'habitation à condition à condition de cumuler obligatoirement les 4 conditions :
 - qu'ils portent sur 5 lots minimum (lotissements) ou sur 500 m² minimum de surface de plancher (groupe d'habitations), et présentant un schéma d'ensemble,
 - que le programme et l'organisation de ces opérations soient élaborés conjointement avec la commune et les services techniques conseillers.
 - que les opérations soient immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux existants.
 - que les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics existants soient pris en charge par le pétitionnaire.
- 2.3 - Sous réserve qu'elles se situent à l'intérieur d'une des opérations précitées, sont admises :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - les constructions à usage de commerce ou d'artisanat,
 - les constructions à usage de bureaux ou de services,
 - les constructions à usage de stationnement,
 - les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à conditions qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas

d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).
- 3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.5 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m

- 3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).
- 4.3 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément

aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

- 4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L. 1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité

Eaux pluviales

- 4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.
- 5.2 - En l'absence de réseau public assainissement collectif, une superficie minimum de 800 m² sera exigées pour les constructions neuves à usage d'habitation ; cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'amélioration d'habitation.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5 m par rapport à la voie.
- 6.2 - Par rapport à la RD 18 : les constructions devront s'implanter à 7 mètres minimum en retrait de l'alignement de la voie. Ce retrait détermine un espace sous la forme d'une bande paysagère à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13.
- 6.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 - Dans le secteur 1AUa :**

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être ou moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m).

7.2 - Dans le secteur 1AUb :

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être ou moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum de 4 m).

7.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dont l'emprise n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

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

7.6 - Toutefois, lorsque les limites seront constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions annexes devra se faire en retrait minimum d'1,50 m des limites de la parcelle.

7.7 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires ou fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1 - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 4 m).

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

DEFINITION : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain sauf pour les locaux à usage d'activités pour lesquels l'emprise totale des constructions peut atteindre 60%.
- 9.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - Dans le secteur 1AUa :

La hauteur des constructions principales est limitée à 8 m au faîtage soit des constructions en R+1 au maximum.

10.2 - Dans le secteur 1AUb :

La hauteur des constructions principales est limitée à 6 m au faîtage soit des constructions en rez-de-chaussée au maximum.

10.3 - Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, la hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,00 m à l'égout du toit.

10.4 - Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments publics (mairie, école, bâtiments culturels, sportifs, sanitaires, hospitaliers).

ARTICLE 1AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

TOITURE

11.1 - La pente ne peut excéder 40%. La couverture doit être de tuiles canal ou similaire de teinte claire au mélangée.

MURS

11.2 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut, est interdit.

11.3 - Les enduits doivent être de teinte claire (grisés, blanc, beige). Toutefois les parties en bois peuvent rester apparentes.

CLOTURES

11.4 - Les clôtures, donnant sur le domaine public ou entre les propriétés, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

11.5 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 m.

11.6 - Sur les voies publiques seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs maçonnés enduits comme la construction principale n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille au d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage doublées intérieurement d'une haie vive n'excédant pas 1,50m de hauteur.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

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

12.1 - Au niveau des accès aux parcelles, es clôtures seront implantées de manière à permettre à une voiture particulière de s'engager sur le lot sans encombrer la voirie.

12.2 - Dans les groupes d'habitations et les lotissements, 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.

Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher :

- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacle et de réunions, établissements de santé, ...).
- 60 m² de constructions à usage d'activités.

12.3 - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.4 - Pour les constructions à usage d'habitation isolées, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

13.2 - Dans les opérations à usage d'habitation 10% de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.3 - Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 10% d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.4 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.5 - L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.6 - Les dépôts autorisés dans la zone (liée à l'activité autorisée dans la zone) doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

14.1 - Supprimé.

CHAPITRE 6 : ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Elle correspond à des terrains peu équipés, pour lesquels la commune n'envisage pas d'effort particuliers, mais qui peuvent cependant, aucune protection ne s'y opposant, recevoir dans la limite de capacité des équipements existants des constructions peu denses. Elle correspond à des secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation dans une seconde phase d'extension urbaine, sous condition d'avoir procédé à leur mise en réseau ou préalable.

Elle a vocation à accueillir des habitations, mais aussi des équipements et des commerces.

Elle concerne des secteurs se trouvant à proximité du centre bourg.

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

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures sur la voie publique est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AU1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.
- 1.2 - Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel.
- 1.3 - Les constructions à usage hôtelier.
- 1.4 - Les constructions à usage de bureaux.
- 1.5 - Les constructions à usage d'exploitation agricole.
- 1.6 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.8 - Le changement de destination des constructions à usage de garages et abris de jardins en habitations.
- 1.9 - Les caravanes isolées.
- 1.10 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées utilisées ou non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois.
- 1.11 - Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

ARTICLE 2AU2 – TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - l'aménagement des constructions existantes.
- 2.2 - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale du bâtiment final n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
- 2.3 - les annexes des bâtiments existants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable.
- 3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.
- 3.3- Les accès aux installations autorisées dans la zone, doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIE

- 3.4 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 4.1- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et assainissement.

ARTICLE 2AU5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- 5.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

- 6.1 - Les constructions seront implantées selon un recul minimum de 5 m par rapport à la voie.
- 6.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :
- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,00 m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum de 4 m).

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 - Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 4 m).

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 9.1- La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 11.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT

- 12.1 - Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1- Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1- Supprimé.

CHAPITRE 7 : ZONE 1AUY

CARACTERE DE LA ZONE 1AUY

La zone 1AUY couvre un ensemble de terrains situé au lieu-dit « Croix de Merlet Nord » destinés à recevoir des activités.

Ces terrains ne sont actuellement pas équipés.

Ils peuvent sous certaines conditions admettre une urbanisation anticipée.

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

Rappels :

1. l'édification des clôtures sur la voie publique est soumise à déclaration.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421 -3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUY1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole.
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitations, autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.
- 1.4 - Les terrains caravanes.
- 1.5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, les terrains de camping.
- 1.6 - Les constructions à usages d'habitation.
- 1.7- Les opérations à usage d'habitation.
- 1.8- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUY2 – TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les opérations à usage industriel, artisanal, de services à condition que :
 - le programme et l'organisation de ces opérations soient élaborés conjointement avec la commune et les services techniques conseillers,
 - le raccordement aux divers réseaux communs soit immédiat,
 - ils intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de bandes constituant les limites de la zone plantée et engazonnée conformément à l'étude prévue à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.
- 2.2 - A l'intérieur de ces opérations ne sont admis que :
 - les constructions à usage d'habitation destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées, et que leur emprise ou sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 150 m² de surface de plancher.
 - les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - les constructions à usage de bureaux ou de services,
 - les constructions à usage industriel ou artisanal,
 - les constructions à usage d'entrepôts,
 - les constructions à usage hôtelier,
 - les affouillements du sol destinés à la création de réserve d'eau contre l'incendie, ou de bassin d'étalement hydraulique,
 - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de recevoir plus de 10 véhicules,

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par un acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).
- 3.2 - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.
- 3.3 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- 3.4 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 m).
- 3.5 - Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RN 10.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	6 m	12 m

- 3.6 - Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.7 - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.
- 3.8 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minima suivantes seront respectées.
- 3.9 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1 AUY4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, un dispositif anti-retour d'eau peut être exigé (cf. Annexes Sanitaires).

ASSAINISSEMENT

- 4.2 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines ou réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).
- 4.3 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions Internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

- 4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.5 - Au titre du code de la santé publique (article L. 1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.
- 4.6 - Les opérations nécessitant la création d'une voirie interne doivent comporter un réseau interne d'assainissement en attente ; ce réseau doit être branché sur le réseau public dès réalisation de celui-ci.

EAUX PLUVIALES

- 4.7 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.
- 4.8 - Afin de protéger la qualité du milieu et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements de cette zone doivent prendre en compte les recommandations de l'étude prévue à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

AUTRES RESEAUX

- 4.9 - L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisées en souterrain sur les emprises publiques ou privées.
- 4.10 - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.
- 4.11 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.
- 4.12 - Pour les bâtiments de plus de 1 000 m² d'emprise, un dispositif incendie de 60 m³ par tranche de 250 m² supplémentaires doit être intégré dans le projet.

ARTICLE 1AU5 – ACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 13 m par rapport à l'axe des voies.
- 6.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET COURS D'EAU

- 7.1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 m.
- 7.2 - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.
- 7.3 - Toutefois, de petites constructions annexes, ne comportant aucune installation classée soumise à autorisation ou à déclaration – abri de gardien, parc à vélos... – peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition que leur hauteur, en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne nuisent pas à la protection incendie (protection civile) des bâtiments existants.
- 7.4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

DEFINITION : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 9.1 - La surface de l'emprise totale des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1 - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 8m mesurés du sol naturel ou faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

ARTICLE 1AUY11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 11.1 - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas, par leur aspect, nuire à l'environnement immédiat ou au paysage dans lequel elles s'intègrent. (Cf. étude prévue à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme).
- 11.2 - Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur, et le paysage de la zone ne s'en trouve pas altérés.
- 11.3 - Les constructions devront être issus de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, cube, ...) la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

TOITURE ET COUVERTURES

- 11.4 - Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans le volume ou masqués par une paroi.
- 11.5 - Les différentes pentes de toiture sont admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

MURS ET FACADES

- 11.6 - Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits pierre taloché, brossé ou gratté, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent (brut de décoffrage, désactivé, poli), ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.
- 11.7 - Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

CLOTURES

- 11.8 - La hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m (Cf. étude prévue à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme). Elles seront composées de grillage pouvant être doublée de haies vives. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdites quelle que soit la hauteur.

ARTICLE 1AUY12 – STATIONNEMENT

- 12.1 - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules se services, des employés et des visiteurs.
- 12.2 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :
- Commerces : 60% de la surface de vente,
 - Bureaux : 70% de la surface hors œuvre nette,
 - Activités : 40% de la surface hors œuvre nette,
 - Hôtels : 1 place par chambre,
 - Restaurants : 1 place pour 10 m² de la surface hors œuvre nette.

ARTICLE 1AUY13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1 - Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :
- 13.2 - Au niveau des espaces collectifs publics, l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter des haies arborescentes et bandes boisées constituant les limites. Les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

- 13.3 - Au niveau des espaces privés, les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haies, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.
La bande comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'un espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes) avec un choix des essences dans la palette végétale.
- 13.4 - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.
- 13.5 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement.
- 13.6 - Des rideaux de végétation (essences indigènes) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- 14.1 - Supprimé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 1 : ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A recouvre tout le territoire où il convient de protéger les conditions d'exploitation du sol (agriculture). La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures sur voie est soumise à déclaration (exception faite des clôtures agricoles) en application de l'article L. 441 du Code de l'Urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.341-3 du Code forestier.

ARTICLE A1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation non directement liées à l'activité agricole,
- 1.2 - Les constructions à usage industriel, les entrepôts et les commerces.
- 1.3 - Les constructions à usage de stationnement.
- 1.4 - Les opérations à usage d'habitations.
- 1.5 - Les installations classées non directement liées aux exploitations agricoles.
- 1.6 - Les caravanes isolées.
- 1.7 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées utilisées au non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois.

ARTICLE A2 — TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole des exploitations agricoles de la zone, y compris les habitations des exploitants ou celles que ceux-ci doivent construire pour loger leurs ouvriers.
- 2.2 - Les constructions destinées aux activités complémentaires liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.3 - Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins...), séparées de la construction principale. Ces annexes devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres). L'emprise au sol globale des annexes sur une même unité foncière ne devra pas dépasser 50 m² (hors piscines). Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 80 m² (terrasse et locaux techniques inclus).
- 2.4 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale du bâtiment final n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
- 2.5 - Les équipements publics de type :
 - stations d'épuration
 - ouvrages techniques (château d'eau, transformateur, etc.)
- 2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à l'activité agricole.
- 2.7 - Les établissements classés directement liés aux exploitations agricoles de la zone.
- 2.8 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2.9 - Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique du règlement.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 — ACCES ET VOIRIE

ACCES

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 mètres).
- 3.3 - Les constructions devront prévoir la création de sas d'entrée aux parcelles afin de ne pas faire stationner les véhicules sur la voirie.
- 3.4 - L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.
- 3.5 - Hors agglomération, aucun accès ne sera autorisé sur la RD 18 et RD 142.

VOIRIE

DESTINATION DE LA VOIE	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATEFORME
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique	5 m	8 m

- 3.6 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour. Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.
- 3.7 - L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.
- 3.8 - Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagées de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la chaussée.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).
- 4.2 - A défaut, l'alimentation pourra se faire à partir d'un puits ou d'un forage particulier dans le respect des textes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 4.3 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).
- 4.4 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

- 4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.6 - Au titre du code de la santé publique (article L. 1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle, ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.
- 4.7 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE A5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - Sans objet.

ARTICLE A6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées selon un recul minimum de :

- 6.1 - 100 m de l'axe de la RN 10, hormis pour les bâtiments d'exploitation agricole et les exceptions citées à l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.
- 6.2 - Par rapport à la départementale RD 18 (2ème catégorie) : les constructions devront s'implanter à 25 m en retrait par rapport à l'axe de la voie pour les habitations et 20 m pour les autres constructions.
- 6.3 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement des voies.
- 6.4 - Pour les extensions, elles devront au moins respecter le recul du bâtiment existant.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Toute construction devra être édictée à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à sa hauteur, et jamais inférieure à 5 mètres.
- 7.2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas lors d'aménagements visant à améliorer le confort ou la solidité de constructions existantes lorsqu'ils n'entraînent pas une augmentation supérieure à 10 % de la surface de plancher.

- 7.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 - Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns par rapport aux autres d'une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

DEFINITION : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 9.1 - Pour les constructions destinées à l'habitation :
- L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².
 - L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, quel que soit le nombre d'annexes (hors piscines et leurs aménagements connexes).
 - L'emprise au sol est limitée à 80 m² pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse et locaux techniques).
- 9.2 - Autres constructions : non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation sera au maximum de 8 m au faîtage.
- 10.2 - La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.
- 10.3- Dans le cas des bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 10 m au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux, sauf pour les éléments techniques particuliers tels que cuves et silos...

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

- 11.1 - En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 11.2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- 13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- 13.3- Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.
- 13.4 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément aux articles L341-1 à L341-10) du Code Forestier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- 14.1 - Supprimé.

CHAPITRE 2 : ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N inclut tous les terrains qu'il convient de protéger pour la qualité du site ou du paysage ou encore des boisements.

Elle couvre également les terrains présentant des risques (inondations...).

La zone NL est une zone d'accueil et de développement d'équipements sportifs et de loisirs.

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures sur voie est soumise à déclaration (exception faite des clôtures agricoles) en application de l'article L. 441 du Code de l'Urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.341-3 du Code forestier.

ARTICLE N1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitations,
- 1.2 - Les opérations groupées à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, d'industrie,
- 1.3 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - Les constructions à usage industriel, les entrepôts et les commerces,
- 1.6 - Les constructions à usage de stationnement,
- 1.7 - Les installations classées non directement liées aux exploitations agricoles,
- 1.8 - Les caravanes isolées.
- 1.9 - Les terrains aménagées pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir, ainsi que le stationnement des caravanes isolées utilisées ou non pour l'habitation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois.

ARTICLE N2 – TYPE D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2.2 - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface totale du bâtiment final n'excède pas 250 m² de surface de plancher.
- 2.3 - Les constructions annexes à l'habitation (garages, piscines, abris de jardins...), séparées de la construction principale. Ces annexes devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres). L'emprise au sol globale des annexes sur une même unité foncière ne devra pas dépasser 50 m² (hors piscines). Pour les piscines, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 80 m² (terrasse et locaux techniques inclus).
- 2.4 - La création, l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles liés et nécessaires aux exploitations agricoles en place.
- 2.5 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes.
- 2.6 - les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

- 2.7 - Le changement de destination des constructions identifiées sur le document graphique du règlement.
- 2.8 - En zone NL, sont admis :
 - Les constructions à condition qu'elles soient à usage sportifs et de loisirs,
 - Les annexes nécessaires aux constructions à usage sportifs et de loisirs.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

- 3.1 - Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieur à 3,50 mètres).
- 3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route que la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.4 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.5 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.6 - Les constructions devront prévoir la création de sas d'entrée aux parcelles afin de ne pas faire stationner les véhicules sur la voirie.
- 3.7 - Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RD 18.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- 4.1 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau et être équipé d'un dispositif anti-retour d'eau conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur (Cf. Annexes Sanitaires).
- 4.2 - A défaut, l'alimentation pourra se faire à partir d'un puits ou d'un forage particulier dans le respect des textes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 4.3 - Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques techniques (système séparatif ou unitaire).
- 4.4 - Dans le cas où le réseau n'existerait pas, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs autorisés conformément aux conclusions du schéma directeur d'assainissement, à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Les dispositions Internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

Pour les habitations neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes.

- 4.5 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adoptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 4.6 - Au titre du code de la santé publique (article L. 1331-10), il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques (eau résiduaire, industrielle, ...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et à une convention de rejet préalable avec la collectivité.
- 4.7 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne devront en aucun cas faire obstacle ou libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur son unité foncière et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par le service technique compétent.

AUTRES RESEAUX

- 4.8 - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - Sans objet.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront édifiées selon un recul minimum de :

- 6.1 - Par rapport à l'axe de la RN 10 :
- 100 m pour toutes les constructions,
 - sauf pour les exceptions prévues à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.
- 6.2 - Par rapport à l'axe de la voie départementale RD 18 classée en 2^{ème} catégorie : les constructions devront s'implanter en retrait minimum par rapport à l'axe de la voie de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions.
- 6.3 - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas ci-dessus à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :
- 6.4 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- 6.5 - L'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

ARTICLE N7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 - Sans objet.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- Sans objet.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

DEFINITION : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 9.1 - Pour les constructions destinées à l'habitation :
- L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de l'emprise du sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².
 - L'emprise au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m² au total, quel que soit le nombre d'annexes (hors piscines et leurs aménagements connexes).
 - L'emprise au sol est limitée à 80 m² pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse et locaux techniques).
- 9.2 - Autres constructions : non réglementé

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- 10.1 - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 6,50 m mesurés du sol naturel au faitage.
- 10.2 - La hauteur des annexes séparées des constructions principales est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS

- 11.1 - Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.

TOITURE

- 11.2 - La pente ne peut excéder 40 %. La couverture doit être de tuiles canal ou similaire de teinte claire ou mélangée. Dans certains cas, l'ardoise ou similaire est autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

MURS

- 11.3 - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, à l'exception du béton brut de décoffrage, est interdit.
- 11.4 - Les enduits doivent être de teinte claire.

CLOTURES

- 11.5 - Les clôtures sur voie publique doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,80 m.
- 11.6 - Les murs bahuts sont interdits.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- 13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- 13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.
- 13.4 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément aux articles L341-1 à L341-10) du Code Forestier.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION**

- 14.1 - Supprimé.

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE MARSAS MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Annexe : Fiches « changements de destination »



PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 NOVEMBRE 2005

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 APPROUVÉE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 FÉVRIER 2026

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 19 février 2026

Le Président,

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le



ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE

1	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 53
						

FICHE D'IDENTITE		
Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Bâtiment agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	/	
Risque feu de forêt	Oui	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	


--

COMMENTAIRES

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement(s).

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

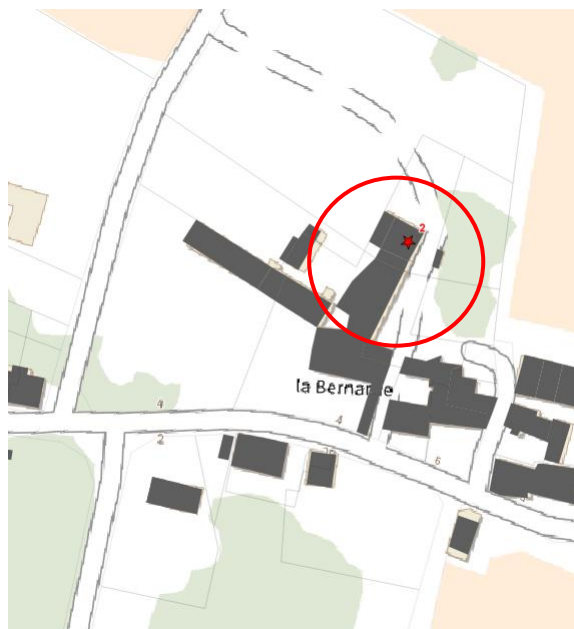
B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

2	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	BERNARDE-NORD LA	N° parcelle cadastrale	ZD 165
---	-------	----------------------------------	----------	------------------	------------------------	--------



FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Bâtiment agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Oui	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	/	
Risque feu de forêt	Oui	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	

COMMENTAIRES

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement(s).

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**A – Motivation du changement de destination****Nature du changement de destination demandé**

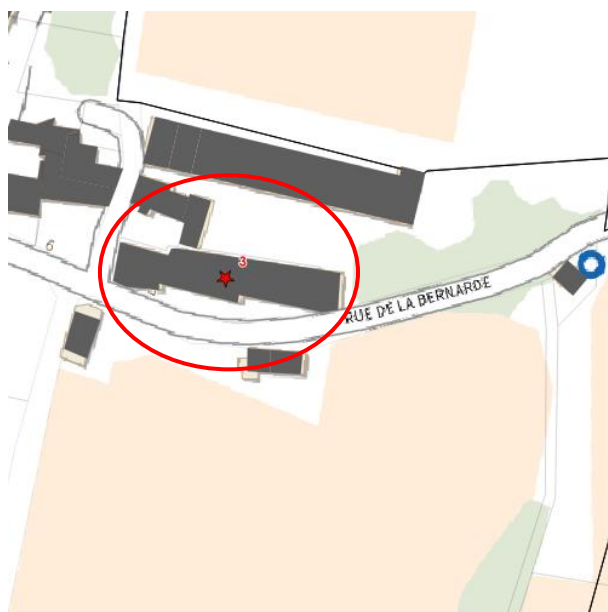
Procédure de changement de destination vers l'habitat

Délai prévisionnel de réalisation du projet

Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral**C – Extrait du règlement graphique****Document en vigueur****Document modifié**

3	Objet	<u>CHANGEMENT DE DESTINATION</u>	Lieu-dit	BERNARDE-NORD LA	N° parcelle cadastrale	ZD 105
---	-------	---	----------	------------------	------------------------	--------

**FICHE D'IDENTITE****Caractéristiques principales du bâtiment**Intérêt architectural et patrimonial **Non**Destination actuelle **Bâtiment agricole****Liens avec l'activité agricole ou forestière**Lié à un siège d'exploitation **Oui**Proximité d'autres bâtiments agricoles **Non****Desserte par les réseaux**Électricité **Oui**AEP **Oui**Assainissement collectif **Non**Proximité voirie publique **Oui**Défense incendie **Oui****Enjeux environnementaux**Site Natura 2000 **Non**ZNIEFF **Non**Autre inventaire ou protection **/**Risque feu de forêt **Oui**Zone inondable **Non**Intérêt paysager **Non****Photographies du bâtiment****COMMENTAIRES**

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement(s).

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

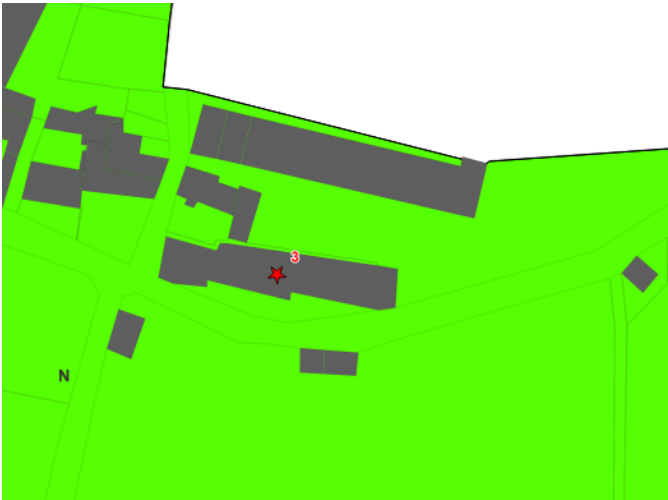
A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l’habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

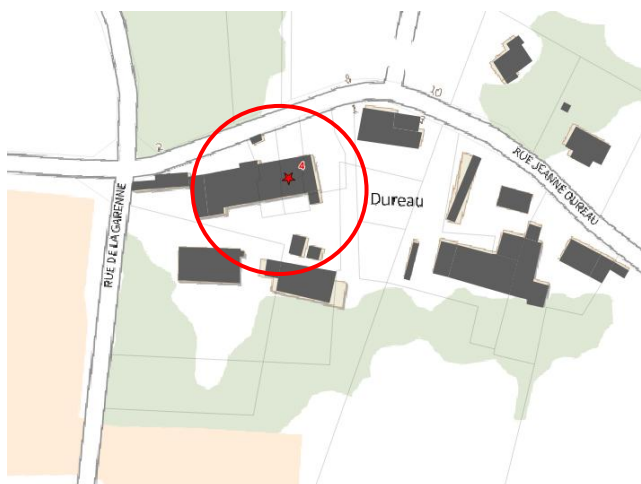
B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié
	

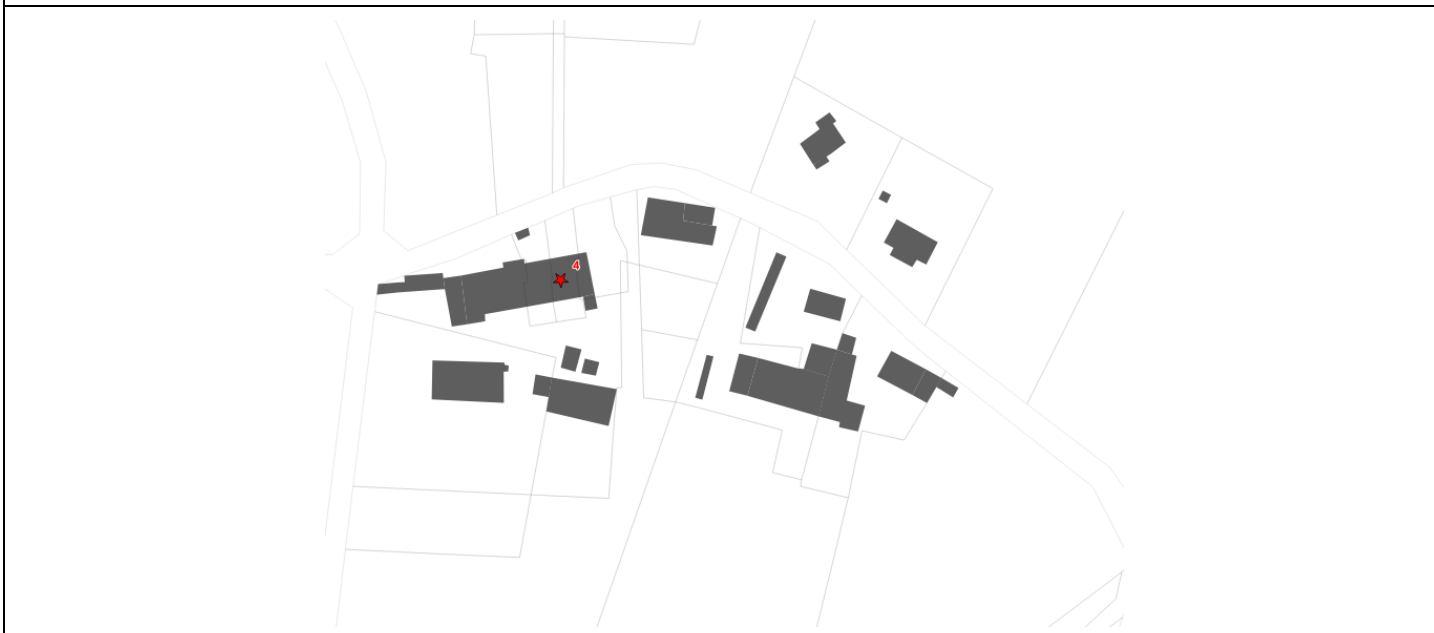
4	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 275,273,272, 276
---	-------	----------------------------------	----------	--------	------------------------	---------------------------

**FICHE D'IDENTITE****Caractéristiques principales du bâtiment**Intérêt architectural et patrimonial **Non**Destination actuelle **Bâtiment agricole****Liens avec l'activité agricole ou forestière**Lié à un siège d'exploitation **Non**Proximité d'autres bâtiments agricoles **Oui****Desserte par les réseaux**Électricité **Oui**AEP **Oui**Assainissement collectif **Non**Proximité voirie publique **Oui**Défense incendie **Oui****Enjeux environnementaux**Site Natura 2000 **Non**ZNIEFF **Non**Autre inventaire ou protection **/**Risque feu de forêt **Oui**Zone inondable **Non**Intérêt paysager **Non****Photographies du bâtiment****COMMENTAIRES**

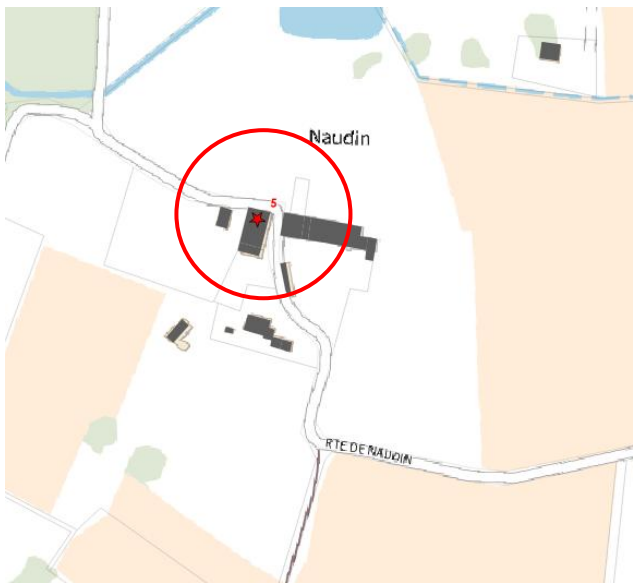
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE**A – Motivation du changement de destination**

Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral**C – Extrait du règlement graphique**

Document en vigueur	Document modifié
An aerial photograph of a plot of land. The area is outlined in green. A red star with the number '4' is located on a building footprint. A yellow dashed line runs along the top and right edges of the plot. The letter 'N' is visible in the lower right area of the plot.	An aerial photograph of the same plot of land as the 'Document en vigueur' image. It shows the same green outline, red star with '4', and yellow dashed line. The letter 'N' is also present in the same location.

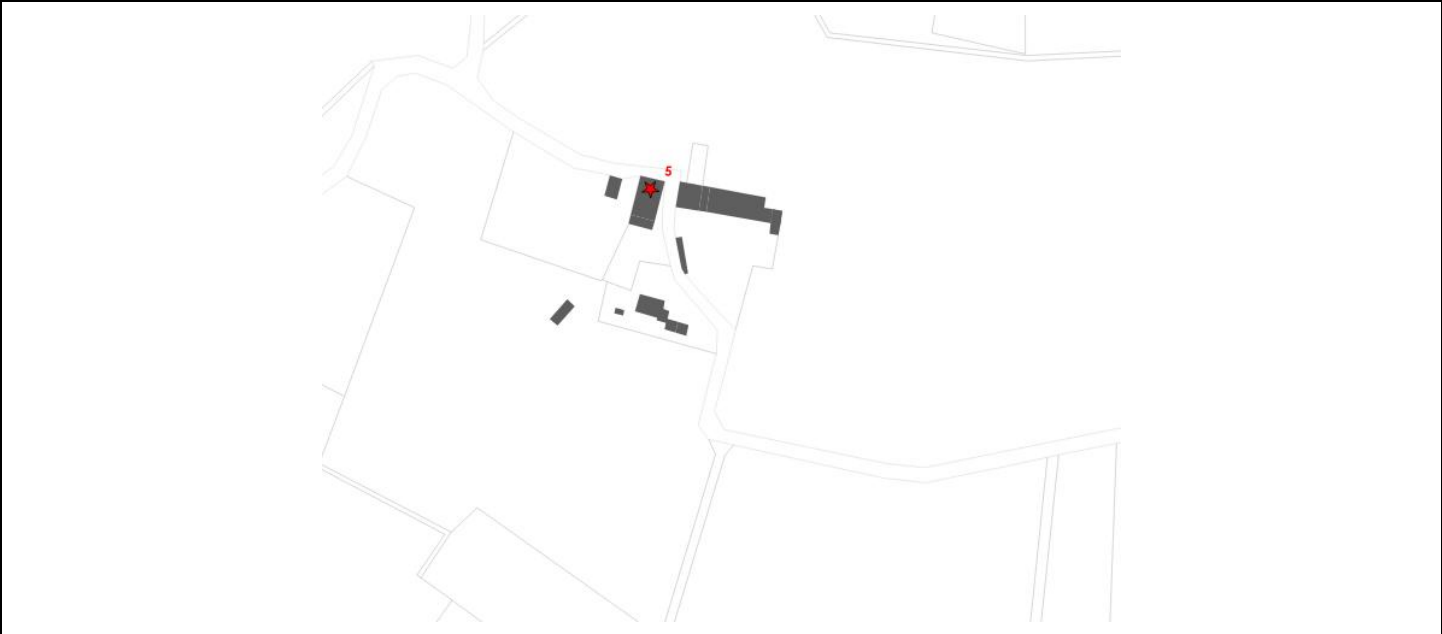
5	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	NAUDIN	N° parcelle cadastrale	ZH 6
		 				
FICHE D'IDENTITE						
Caractéristiques principales du bâtiment				Photographies du bâtiment		
Intérêt architectural et patrimonial		Non				
Destination actuelle		Bâtiment agricole				
Liens avec l'activité agricole ou forestière						
Lié à un siège d'exploitation		Oui				
Proximité d'autres bâtiments agricoles		Oui				
Desserte par les réseaux						
Électricité		Oui				
AEP		Oui				
Assainissement collectif		Non				
Proximité voirie publique		Oui				
Défense incendie		Non				
Enjeux environnementaux						
Site Natura 2000		Non				
ZNIEFF		Non				
Autre inventaire ou protection		/				
Risque feu de forêt		Oui				
Zone inondable		Non				
Intérêt paysager		Non				
COMMENTAIRES						
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.						

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

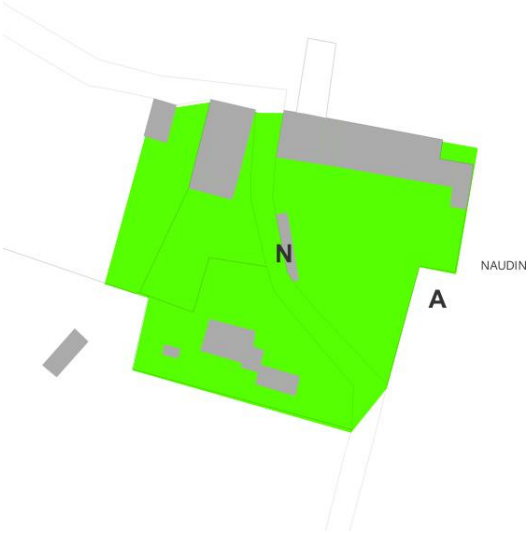
A – Motivation du changement de destination

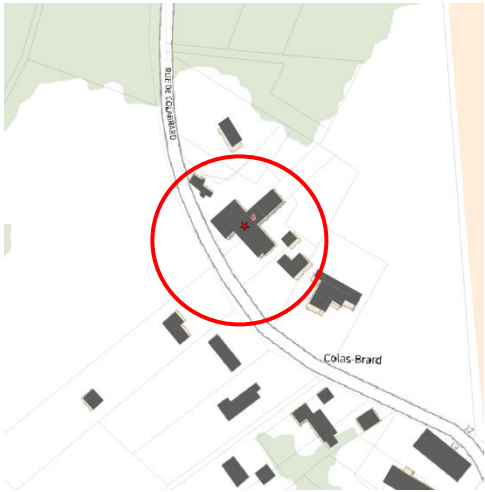
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié
	

6	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	COLABRARD	N° parcelle cadastrale	ZE 218 et 52
						

FICHE D'IDENTITE		
Caractéristiques principales du bâtiment		Photographies du bâtiment
Intérêt architectural et patrimonial	Non	
Destination actuelle	Bâtiment agricole	
Liens avec l'activité agricole ou forestière		
Lié à un siège d'exploitation	Non	
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non	
Desserte par les réseaux		
Électricité	Oui	
AEP	Oui	
Assainissement collectif	Non	
Proximité voirie publique	Oui	
Défense incendie	Non	
Enjeux environnementaux		
Site Natura 2000	Non	
ZNIEFF	Non	
Autre inventaire ou protection	/	
Risque feu de forêt	Oui	
Zone inondable	Non	
Intérêt paysager	Non	

COMMENTAIRES

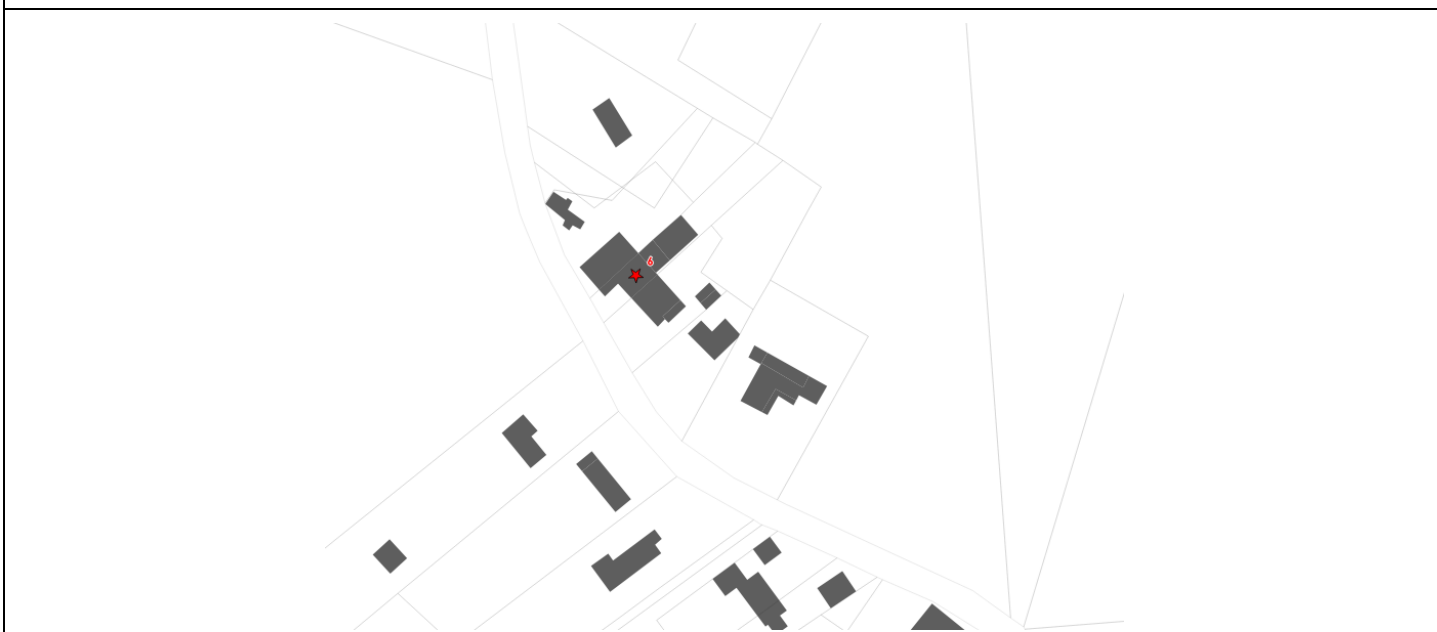
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole. L'objectif est de transformer ce bâtiment en logement.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

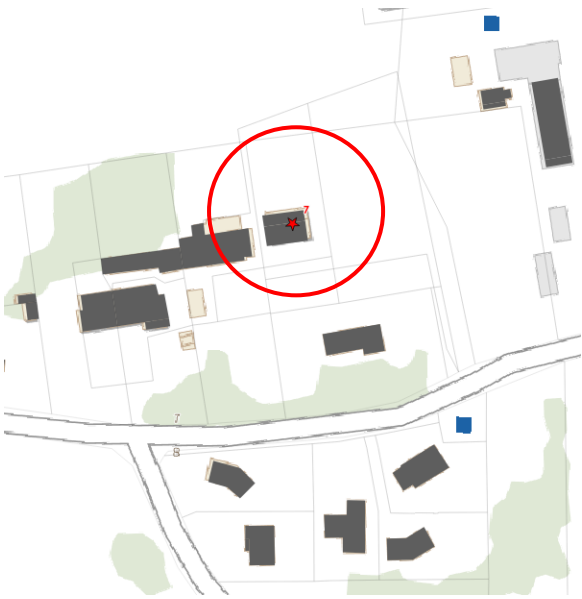
Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

7	Objet	REGULARISATION	Lieu-dit	DUREAU	N° parcelle cadastrale	ZD 229
						

FICHE D'IDENTITE	
Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Habitations
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Oui
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Oui
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	/
Risque feu de forêt	Oui
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non
Photographies du bâtiment	
	
COMMENTAIRES	
Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole qui a changé de destination lors d'un PC accordé le 05/03/2024.	

La grange a été transformé en 3 logements.

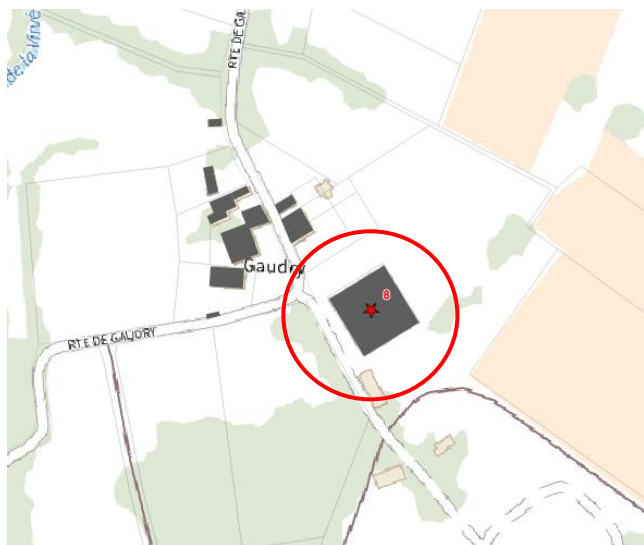
EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral


C – Extrait du règlement graphique	
Document en vigueur	Document modifié
	

8	Objet	REGULARISATION	Lieu-dit	GAUDRY-SUD	N° parcelle cadastrale	ZH 106
---	-------	-----------------------	----------	------------	------------------------	--------

**FICHE D'IDENTITE****Caractéristiques principales du bâtiment**

Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Commerce et activité de services

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation	Oui
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui

Desserte par les réseaux

Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Non

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	/
Risque feu de forêt	Oui
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non

Photographies du bâtiment**COMMENTAIRES**

Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole qui a changé de destination afin de devenir un centre équestre.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination

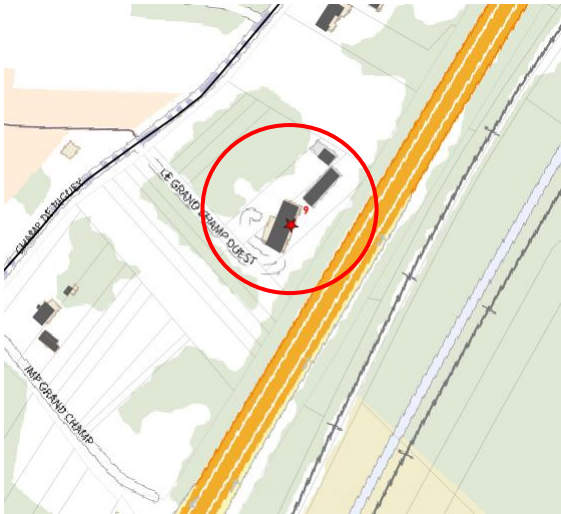
Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation de changement de destination vers un centre équestre
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié

9	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	CHAMP-OUEST LE GRAND	N° parcelle cadastrale	ZK 185 et 112
						

FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment

Intérêt architectural et patrimonial

Non

Destination actuelle

Commerce et
activité de services

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation

Non

Proximité d'autres bâtiments agricoles

Non

Desserte par les réseaux

Électricité

Oui

AEP

Oui

Assainissement collectif

Non

Proximité voirie publique

Oui

Défense incendie

Non

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000

Non

ZNIEFF

Non

Autre inventaire ou protection

/

Risque feu de forêt

Oui

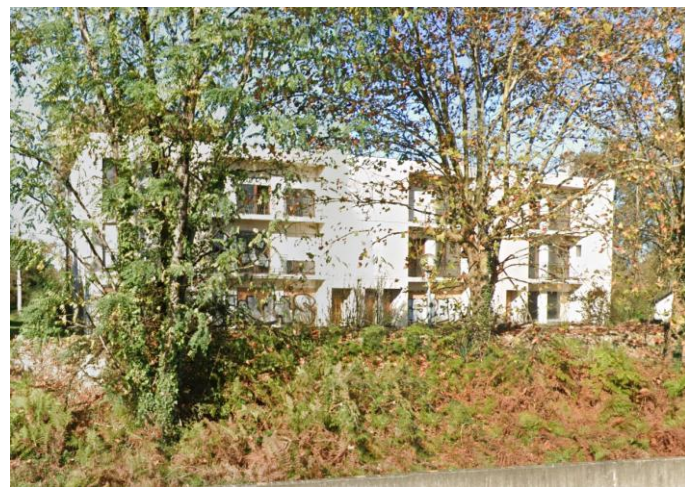
Zone inondable

Non

Intérêt paysager

Non

Photographies du bâtiment



COMMENTAIRES

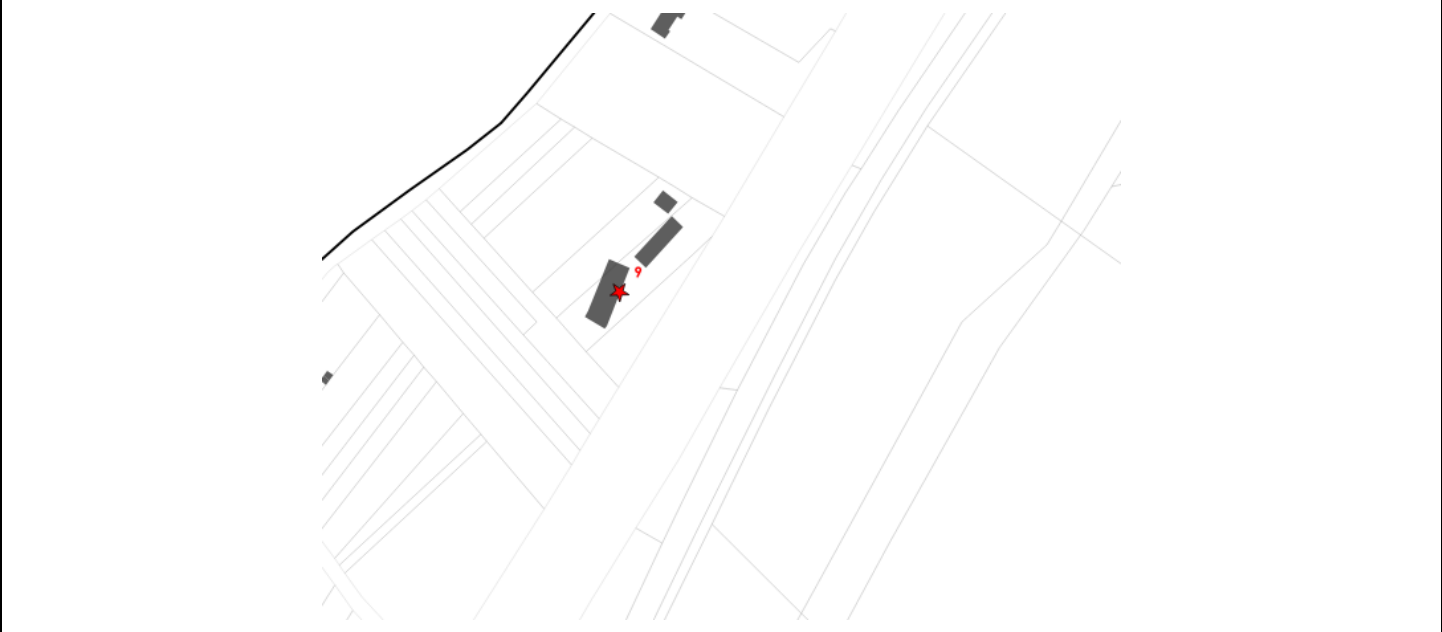
L'objectif est de transformer l'ancien hôtel / restaurant en 15 logements.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

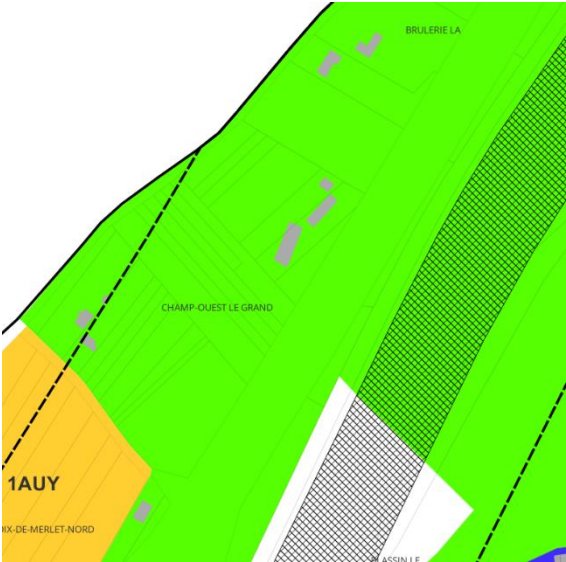
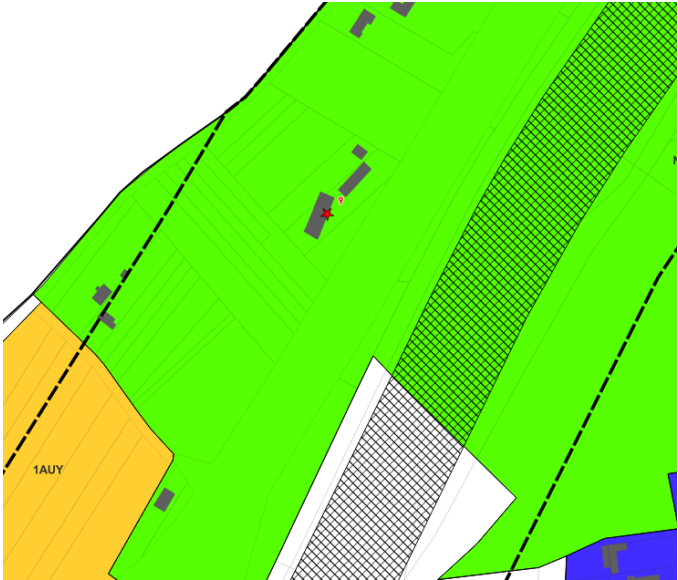
A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers « l'habitat ».
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

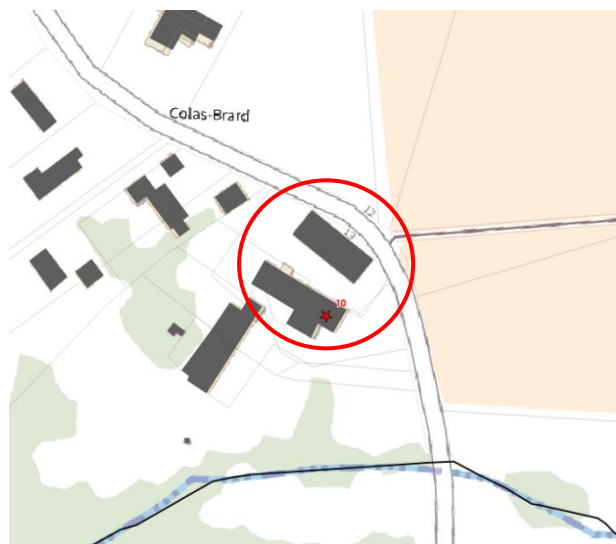
B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié
	

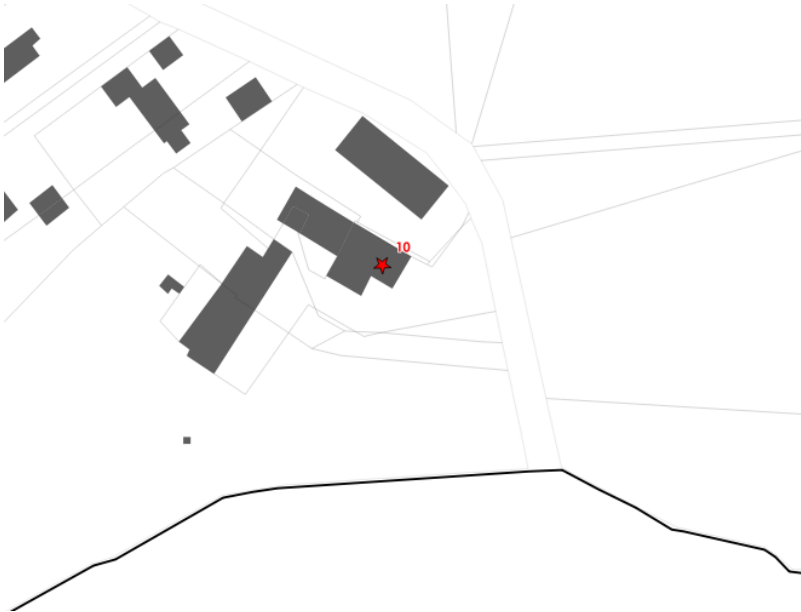
10	Objet	REGULARISATION	Lieu-dit	COLABRARD	N° parcelle cadastrale	ZE 151
----	-------	-----------------------	----------	-----------	------------------------	--------

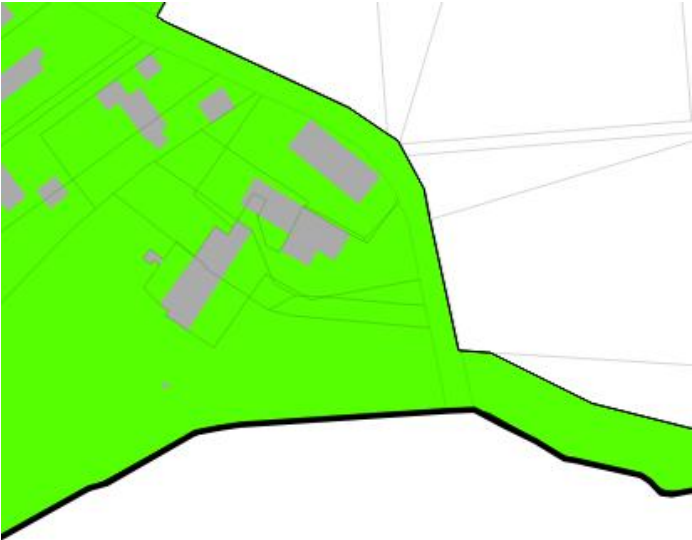
**FICHE D'IDENTITE****Caractéristiques principales du bâtiment**Intérêt architectural et patrimonial **Non**Destination actuelle **Habitation****Liens avec l'activité agricole ou forestière**Lié à un siège d'exploitation **Non**Proximité d'autres bâtiments agricoles **Non****Desserte par les réseaux**Électricité **Oui**AEP **Oui**Assainissement collectif **Non**Proximité voirie publique **Oui**Défense incendie **Non****Enjeux environnementaux**Site Natura 2000 **Non**ZNIEFF **Non**Autre inventaire ou protection **/**Risque feu de forêt **Oui**Zone inondable **Non**Intérêt paysager **Non****Photographies du bâtiment****COMMENTAIRES**

Il s'agit d'un ancien local accessoire qui a changé de destination afin de devenir une habitation.

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation de changement de destination vers une habitation.
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral


C – Extrait du règlement graphique	
Document en vigueur	Document modifié
	

11	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Lieu-dit	LA BERNARDE OUEST	N° parcelle cadastrale	ZH 31
						

FICHE D'IDENTITE

Caractéristiques principales du bâtiment

Intérêt architectural et patrimonial **Non**Destination actuelle **Agricole (remise)**

Liens avec l'activité agricole ou forestière

Lié à un siège d'exploitation **Oui**Proximité d'autres bâtiments agricoles **Non**

Desserte par les réseaux

Électricité **Oui**AEP **Oui**Assainissement collectif **Non**Proximité voirie publique **Oui**Défense incendie **Oui**

Enjeux environnementaux

Site Natura 2000 **Non**ZNIEFF **Non**Autre inventaire ou protection **/**Risque feu de forêt **Oui**Zone inondable **Non**Intérêt paysager **Non**

Photographies du bâtiment



COMMENTAIRES

Il s'agit d'une remise agricole. L'objectif serait de rénover le bâtiment afin de créer une habitation

EVOLUTIONS ENTRAINEES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

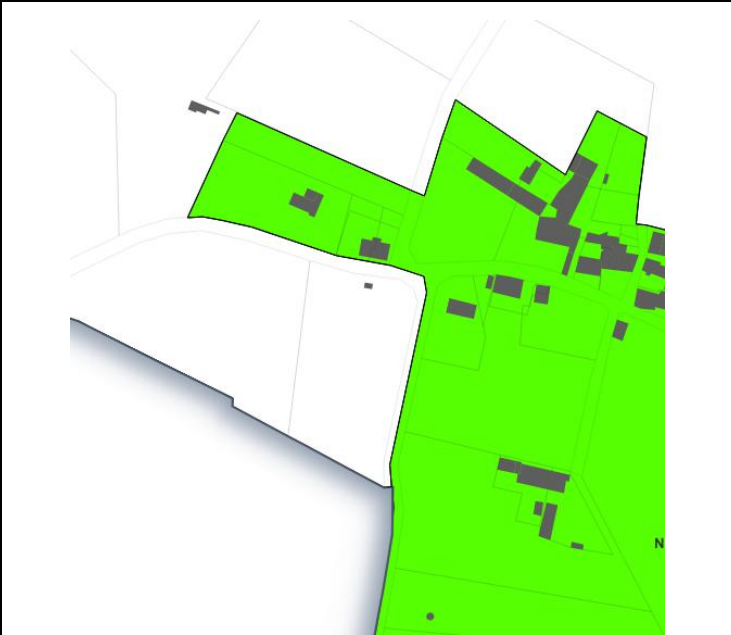
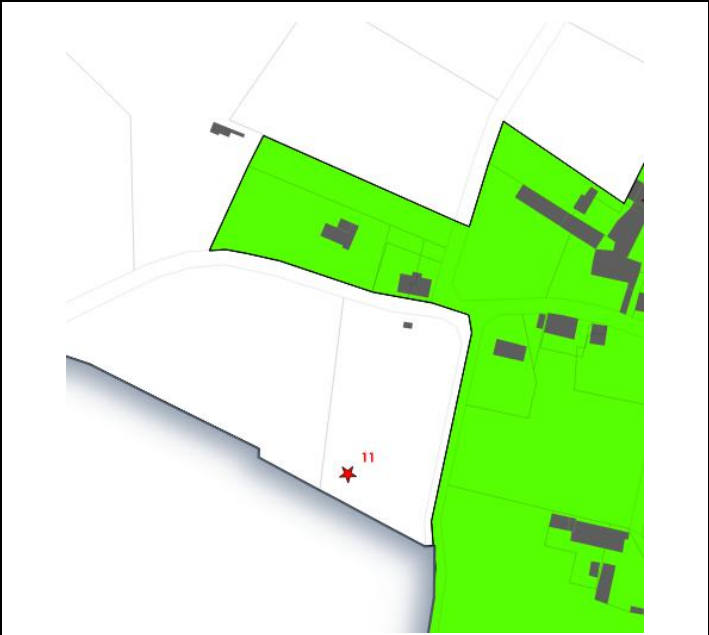
A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Procédure de changement de destination vers l'habitat
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Localisation sur plan cadastral



C – Extrait du règlement graphique

Document en vigueur	Document modifié
	

Envoyé en préfecture le 23/02/2026

Reçu en préfecture le 23/02/2026

Publié le



ID : 033-243301181-20260219-19022608-DE