

SAS LES JARDINS DE L'ENTRE DEUX

25, rue Sainte Philomène
33 300 BORDEAUX
Tél : 05 56 36 70 38

9, Route de Créon (D13)
Chemin du Moulin à Vent
Lieu-dit "Maillet"

Lotissement « LES JARDINS DE L'ENTRE DEUX »

Référence Cadastre :
Section B n°92
02ha10a95ca

REGLEMENT

PA10

DOSSIER PERMIS D'AMÉNAGER

Dossier : 25.029		25 029 - VRD - PA.dwg
Dressé	Date	Objet de la modification
J.P.R.	02-12-25	1 ^{ère} émission
...	...	...
...	...	...
...	...	...
...	...	...



Commune du POUT

Lotissement « LES JARDINS DE L'ENTRE DEUX »

REGLEMENT

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles ou servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrain bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location successive.

Les acquéreurs ou occupants seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

CHAMP D'APPLICATION

2.1. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du périmètre du lotissement « LES JARDINS DE L'ENTRE DEUX »

Ses règles s'appliquent sans préjudice des règles énoncées par le règlement d'urbanisme au moment de la délivrance des Permis de Construire.

2.2. Le périmètre figure sur un plan dressé par le cabinet YANN GUENOLE, Géomètres-Experts, pièce constitutive du permis d'aménager.

TITRE 2

RÈGLES D'OCCUPATION DES SOLS

Les règles s'appliquant au lotissement sont annexées intégralement ci-après. Il s'agit du PLUi de la Communauté de Communes du Créonnais – Commune du Pout en vigueur à la date d'approbation du permis d'aménager applicable sur le périmètre d'opération soit les règles de la zone 1AUc, complétées comme suit :

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Autres que celles définies au § 2

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS DES SOLS AUTORISÉES

Sont autorisées les constructions à usage : habitations, profession libérale, annexes et piscines.

ARTICLE 3 – ACCES VOIRIES

Les lots seront desservis par les accès prévus à cet effet par le permis d'aménager.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

ÉVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Chaque lot doit être équipé d'un système de stockage et de régulation des eaux pluviales vers le regard de branchement au droit de sa propriété.

ÉVACUATION DES EAUX VANNES ET EAUX USÉES

Chaque lot a l'obligation de se raccorder au branchement mis à sa disposition au droit de sa propriété.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- Implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sur les voies internes à l'opération ;
- Implantation avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement sur la Route de Créon – Chemin du Moulin à vent et en confrontation avec la zone humide;

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

EN BANDE A (25m)

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade 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 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4m.

Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m.

Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m.

EN BANDE B (au-delà de 25m)

Recul minimum de 3m.

Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m.

Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m.

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Recul $R = H/2$ avec un minimum de 3m sauf annexes et piscines.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

EN BANDE A (25m)

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la bande A.

EN BANDE B (au-delà de 25m)

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la bande B.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTION

Se référer à l'annexe 1 du règlement.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, des paysages naturels et urbains.

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie

a) Les toitures

- Les pentes des toits seront comprise entre 28% et 35% maximum
- Tuiles noires interdites
- Les toitures seront en tuiles de rose sable de type Double canal DC12 de chez Terréal
- Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 50 cm minimum.
Cette disposition n'est pas obligatoire pour les façades pignons.



Castelviel

b) Les façades

- Les façades seront enduites et grattées fin.
- Les enduits ou peinture devront être de ton clair (voir réf. coloris W&B ci-dessous).



blanc cassé 001



pierre claire 015

c) Les ouvertures

- Les menuiseries seront de couleurs grises
- Les portes de garages seront approximativement de la couleur des menuiseries

Le nombre de couleur est limité à 2 par construction.

d) Les gouttières

- Les gouttières et descentes d'eau seront de la teinte des menuiseries.

e) Les portails et clôtures

Portail

Le portail devra être de couleur blanche

D'une hauteur maximum de 1.6m, à barreaudage horizontal à clairevoies au moins sur la partie haute.

Clôtures

Se référer à l'annexe 1 du règlement.

En bordure de voie interne au lotissement :

- Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles...), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture.

Les kits d'occultation de type – toiles, brise-vue – sont interdits.

Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Sur les limites séparatives des lots :

- Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Une clôture végétalisée sera plantée par l'aménageur sur la limite SUD, chemin du moulin à vent, des lots 12 à 16.

f) Divers

Les annexes au-dessus de 10M2 devront être traitées dans les mêmes matériaux que l'habitation.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT ET ACCES

Se référer à l'annexe 1 du règlement.

ARTICLE 13 – PLANTATIONS

Se référer à l'annexe 1 du règlement.

Il convient de respecter la notice paysagère jointe au permis d'aménager.
Les haies sur les façades de lot bordant les voiries seront constituées de différentes essences

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La constructibilité sera déterminée à la vente (ou à la location) de chaque lot. Le lotisseur fournira un certificat aux constructeurs.

Annexe 1 : pièce écrite du document d'urbanisme du POUT.



Communauté de
Communes du Créonnais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

5.0

REGLEMENT

PLUi prescrit par DCC le 19/05/2015

PLUi arrêté par DCC le 21/05/2019

PLUi soumis à enquête publique du 2/09/2019 au 3/10/2019

PLUi approuvé par DCC le 21/01/2020

PLUi mis en compatibilité par DCC le 04/05/2021

PLUi modifié par DCC le 14/12/2021

PLUi modifié par DCC le 21/02/2023

PLUi mis en compatibilité par DCC le 24/05/2023

1. DISPOSITIONS GENERALES	5
1.1 Champ d'application du plan	7
1.2 Division du territoire en zones	7
1.3 dispositions particulières	11
1.4 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	12
1.5 Recul des constructions hors agglomération le long des départementales	20
2. ZONES URBAINES	24
2.1 Zones UA	26
2.2 Zones UAp	55
2.3 Zones UB	84
2.4 Zones UC	113
2.5 Zones UD	141
2.6 Zones UDs.....	170
2.7 Zones UE.....	200
2.8 Zones UT.....	223
2.9 Zones UX	248
2.10 Zones UY.....	269
3. ZONES A URBANISER	291
3.1 Zones 1AUE	292
3.2 Zones 1AU	315
3.3 Zones 1AUx	343
3.4 Zones 2AU	360
4. ZONES AGRICOLES	378
4.1 Zones A.....	380
5. ZONES NATURELLES.....	406
5.1 Zones N.....	408

6. ANNEXES.....435

Annexe 1 : Nuancier de couleurs	437
Annexe 2 : Prescriptions relatives au patrimoine local.....	444
Annexe 3 : Repérage des cours d'eau pour lesquels s'appliquent des règles de recul	456
Annexe 4 : Lexique	470

1. Dispositions générales

1.1 CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Créonnais. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et forestières ou agricoles à protéger délimitées sur le document graphique.

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

LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

UA/	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements, ...). Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel.
UAp	Le secteur UAp forte valeur patrimoniale.
UB	Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat. Zone urbaine qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.
UC	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité. Règlement qui pourra favoriser un peu plus de compacité à long terme.
UD	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), mixité de bâti (ancien et contemporain), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité.
UDs	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), mixité de bâti (ancien et contemporain), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité.
UE / UEp	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif. Le secteur UEp a une forte valeur patrimoniale
UT	Zone urbaine et urbanisable à vocation touristique et hébergement hôtelier.
UX	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales et commerciales.
UY	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités industrielles.

LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les O.A.P. ou, le cas échéant, le règlement.

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

Ces zones sont :

1AUb	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : • Implantation : alignement sur emprise publique ou recul de 5 mètres maximum de l'emprise publique. • Implantation soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à distances de 3 mètres minimum des limites séparatives. • Hauteur = R+1 maximum
1AUc	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : • Implantation : recul à 5 mètres minimum de l'emprise publique • Implantation soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à distances de 3 mètres minimum des limites séparatives. • Hauteur = R+1 maximum
1AUe	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
1AUx	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation d'activité économique.
2AU	Zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi.
2AUx	Zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi à vocation d'activités artisanales.

LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ces zones sont :

A	Zone Agricole où sont autorisées l'implantation, extension et annexes des exploitations agricoles. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.
Ae	Zone Agricole correspondant à la préservation d'un corridor écologique
Ace	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centre équestre (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ap	Zone agricole protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.
Ax	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
At	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la création d'une nouvelle construction à usage touristique ou d'hébergement hôtelier et/ touristique et les équipements nécessaires à leur fonctionnement. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Av	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant le développement des activités déjà existantes de commerces mais aussi les nouvelles activités de commerce liés aux activités agricoles. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Art

Espace agricole sur lequel il existe des risques technologiques autour d'une installation classée (la distillerie Douence à Saint Genès de Lombaud). Ce secteur est localisé sur la commune de Saint Genès de Lombaud. Dans ce secteur, toutes les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES A PROTEGER « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Ces zones sont :

N	Zone naturelle où seuls sont autorisés les équipements et installations d'intérêt public
Nce	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centre équestre (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ne	Zone Naturelle comprenant un équipement public à gérer. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ng	Zone Naturelle où la création d'un parcours et des installations de golf sont autorisées. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Nk et Nka	Zone naturelle de camping où seuls sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement de la zone ; Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
NL	Zone naturelle de loisirs où seuls sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement de la zone. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Np	Zone naturelle protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.

Npr	Espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons écologiques et paysagères à l'intérieur des secteurs de projet (OAP). Ces secteurs Npr doivent être protégés et entretenus ;
Nt	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités d'hébergements hôteliers ou touristiques (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Nx	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ner	Zone naturelle correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ny	Zone naturelle correspondant à l'activité industrielle de distillerie où seuls sont autorisés les aménagements, affouillements et exhaussements du sols nécessaires au fonctionnement de la zone. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

Sur la commune de La Sauve, les secteurs qui se situent en zone tampon des composantes du bien Chemins de Compostelle, se voient couverts par l'application de l'article 104 de la loi LCAP : Afin de protéger efficacement le bien proposé pour inscription, une zone tampon est une aire entourant le bien proposé pour inscription dont l'usage et l'aménagement sont soumis à des restrictions juridiques et/ou coutumières, afin d'assurer un surcroît de protection à ce bien.

1.4 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

CONSTRUCTION À DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- D'exploitation agricole ;
- D'exploitation foncière.

Cette destination comprend :

- **Pour les exploitations agricoles** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche qui :
 - permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
 - comprennent également les centres équestres, haras, etc., dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
 - prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

Sont également comprises les évolutions et changements de destination des bâtiments existants, en vue de permettre des activités complémentaires aux activités agricoles.

- **Pour les exploitations forestières** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande, dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITATION

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- de logement ;
- d'hébergement.
- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme des lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi Egalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation.

CONSTRUCTION À DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail ;
 - de restauration ;
 - de commerce de gros ;
 - d'activités de services accueillant de la clientèle (voir définition) ;
 - d'hébergement hôtelier et touristique ;
 - de cinéma.
- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organise pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa ...

- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
 1. les résidences de tourisme,
 2. les villages résidentiels de tourisme ;
 3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

CONSTRUCTION À DESTINATION D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salle d'art et de spectacle ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- industrie ;
 - entrepôts ;
 - bureau ;
 - centre de congrès et d'exposition.
- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture ...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
 - La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
 - La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
 - La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths ...

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES, OU SOUMISES A CONDITION :

Desti.	Exploitations		Habitation		Commerces et activités de service						Equipements d'intérêts collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Sous-desti.	Agricoles	Forestières	Logements	Hébergements	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client	Restauration	Hébergement hôtelier et touristique	Artisanat et commerce de détail	Cinéma		Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Industrie	Entrepôt
UA/UAp	Extensions et annexes														
UB	Extensions et annexes														
UC	Extensions et annexes						Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
UD	Extensions et annexes				Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
UDS	Extensions et annexes				Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
UE / UEp															
UT			Limité au gardiennage									Si liés à l'activité existante			
UX	Extensions et annexes		Si gardiennage, maintenance, logement de fonction												
UY	Extensions et annexes		Si gardiennage, maintenance, logement de fonction												
1AU					Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
1AUb					Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
1AUc					Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
1AUe			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction ou logement d'urgence												
1AUx			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction												
2AU			Extensions, annexes et piscines de l'existant												

2AUx			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction ou logement d'urgence												
A			Si strictement nécessaire à l'activité agricole + extensions, annexes et piscines des habitations existantes				Dans bâtiments existants repérés								
Ae											Installations uniquement				
Ap											Installations uniquement				
At/Av			Si strictement nécessaire à l'activité agricole, à l'activité touristique (At) et à la vente de produits agricoles (Av) + extensions limitées, annexes et piscines de l'existant												
Ax			Si strictement nécessaire à l'activité artisanale existante + extensions, annexes et piscines de l'existant												
Art															
N	Extensions et annexes	Si utilité	Extensions limitées, annexes et piscines de l'existant												
Ne															
Ng (golf)															
Nce			Extensions limitées, annexes et piscines de l'existant			Activité de centre équestre									
Nt			Extensions, annexes et piscines de l'existant												
Nk/Nka	Extensions et annexes	Si utilité	Extensions, annexes et piscines de l'existant					Aménagements complémentaires à l'activité existante							
NL			Extensions, annexes et piscines de l'existant					Aménagements complémentaires à l'activité existante							
Np			Extensions, annexes et piscines de l'existant								Installations uniquement				
Npr															
Ny	Extensions et annexes	Si utilité	Extensions, annexes et piscines de l'existant			Extensions et annexes			Extensions et annexes						Extensions et annexes
Ner											Installations uniquement				

<i>Sous-desti.</i>	Agricoles	Forestières	Logements	Hébergements	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client	Restauration	Hébergement hôtelier et touristique	Artisanat et commerce de détail	Cinéma	Equipements d'intérêts collectif et services publics	Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Industrie	Entrepôt
<i>Desti.</i>	Exploitations		Habitation		Commerces et activités de service							Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			



Destination de construction interdite



Destination de construction autorisée sous condition



Destination de construction autorisée

1.5 REcul DES CONSTRUCTIONS HORS AGGLOMERATION LE LONG DES DEPARTEMENTALES

ROUTES DEPARTEMENTALES CATEGORIES ACCES ET RECULS-CREONNAIS-NOUVEAU-PERIMETRE.xls

RD	CATEGORIE	LOCALISATION	RECUL HORS AGGLO HABITATIONS	RECUL HORS AGGLO AUTRES CONSTRUCTIONS	ACCES HORS AGGLOMERATION	ACCES EN AGGLOMERATION
D20	grande circulation	au nord de la RD 936	75 mètres de l'axe*		Interdit	Sous conditions
D936	grande circulation		75 mètres de l'axe*		Interdit	Sous conditions
D20	1	au sud de la RD 936	35 mètres de l'axe*	25 mètres de l'axe*	Interdit	Sous conditions
D671	1		35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D936	1		35 mètres de l'axe*	25 mètres de l'axe*	Interdit	Sous conditions
D115	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D121E5	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D13	2	au sud de la RD 671	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D14	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D14E2	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D20	2	au sud de la RD 936	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D237	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D238	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D239	2	au sud de la RD 20	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D239	2	tronçon commun avec RD 13	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D10E4	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D115	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D115E8	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D121	3	de la RD 20 à la limite communale de Camiac-et-Saint-Denis	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D13	3	au nord de la RD 671	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D13E4	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D119	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D140	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D239	3	au nord de la RD 20	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D239	3	tronçon commun avec RD 13	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D11	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D11E1	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D13E5	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D115E9	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D120	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D120E2	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D121	4	au sud de la RD 14	10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D121E6	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D121E7	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D13E3	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D139	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D140	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D140E1	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D20E1	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D20E2	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D803	piste Roger Lapébie		10 mètres de l'axe		Interdit	Interdit

* : les RD20 et RD 936 sont, pour les sections concernées, classées en catégorie 1 et routes à grande circulation. Une étude spécifique (article L111-8 du code de l'urbanisme), permet de réduire ces reculs sous conditions.

		Recul hors agglomération par rapport l'axe		Accès	
Type de RD		Habitations	Autres	Hors agglomération	En agglomération
Route à grande circulation (Décret 2010-578)	- RD 20, au nord de la RD936 - RD936	75 mètres		Nouveaux accès interdits, sauf zones déjà urbanisées (cf. article L.111-6 et suivants du code de l'Urbanisme)	
Cat. 1 (route à vocation de transit)	- RD20, au sud de la RD936 - RD671 - RD936	35 mètres	25 mètres	Nouveaux accès interdits Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines – étude spécifique nécessaire - pas de développement linéaire de l'urbanisation	Accès autorisés
Cat. 2 (route à vocation de transit)	- D115 - D121E5 - D13, au sud de la RD671 - D14 - D14E2 - D20, au sud de la RD936 - D237 - D238 - D239, au sud de la Rd20 et le tronçon commun avec la RD13	25 mètres	20 mètres		
Cat. 3 (route de desserte locale)	- D10E4 - D115 - D115E8 - D121 de la RD20 à la limite communale de Camiac et Saint Denis - D13 au nord de la RD671 - D13E4 - D119 - D140	15 mètres	10 mètres		

	• D239, au nord de la RD20				
Route de desserte locale	• D11 • D11E1 • D13E5 • D115E9 • D120 • D120E2 • D121, au sud de la RD14 • D121E6 • D121E7 • D13E3 • D139, • D140 • D140E1 • D20E1 • D20E2	10 mètres			
Piste cyclable	• RD803	10 mètres		Nouveaux accès interdits, même en agglomération	
Toutes les routes départementales		Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 de code de l'Urbanisme		<u>Avis conforme nécessaire</u> du Centre Routier Départemental du Libournais lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation Linéaire <u>très fortement déconseillée</u> (compatibles avec l'article L.101-2 de code de l'Urbanisme)	

3.2 ZONES 1AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 1AU correspondent aux secteurs destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat peu dense, encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation qui doivent être respectées.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

Les zones 1AU concernent des espaces ouverts à l'urbanisation à destination d'habitat. Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

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

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Les zones 1AU comprennent :

- **un secteur 1AUb**, correspondant à la forme urbaine de la zone UB;
- **un secteur 1AUc**, correspondant à la forme urbaine de la zone UC.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les nuisances sonores.

Les zones 1AU peuvent être concernées par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière
- A Créon, les commerces et activités de service, à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- La démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
 - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
 - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
- La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.
- Les annexes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les piscines, sur les parcelles identifiées au titre de l'article L.151-23 et 151-19.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écroulement, ...)

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, doit générer au minimum 70 % de logements locatifs sociaux ; Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les secteurs d'OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les zones 1AU, 1AUB et 1AUC de Créon, les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum de 50% de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Ce pourcentage est porté à 100% sur le secteur 1AUb de millas Nord.

Dans les zones 1AU, 1AUb et 1AUc sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum de 35% de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique et voie privée ouverte à la circulation publique	<u>Définition :</u> <i>Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.</i> <u>1AU et 1AUb</u> Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante : • En ordre semi-continu : implantation à l'alignement sur toute la hauteur de la façade ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ; • En ordre discontinu : implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. • À une distance de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 803 (piste cyclable).

	Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération. <u>1AUb (Millas Nord)</u> Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération : • implantation selon un recul compris entre l'alignement et 5m par rapport à l'alignement <u>1AUc</u> En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.		
Retrait par rapport aux limites séparatives	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="491 846 687 2076"> Bande (25m) A </td><td data-bbox="687 846 1461 2076"> <u>Définition :</u> <i>Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.</i> <u>1AU et 1AUb</u> Les constructions devront être implantées de la manière suivante : • en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m). • en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade 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 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m). Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs). </td></tr> </table>	Bande (25m) A	<u>Définition :</u> <i>Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.</i> <u>1AU et 1AUb</u> Les constructions devront être implantées de la manière suivante : • en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m). • en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade 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 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m). Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Bande (25m) A	<u>Définition :</u> <i>Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.</i> <u>1AU et 1AUb</u> Les constructions devront être implantées de la manière suivante : • en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m). • en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade 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 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m). Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).		

	Bande A (25m)	<u>1AUb (Millas Nord)</u> Les constructions devront être implantées de la manière suivante : • soit sur au moins une limite séparative (R=0) ; • soit en retrait Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Retrait par rapport à la limite de fond de parcelles : minimum 4m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de 1 m. <u>1AUc</u> Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade 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 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m). Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
	Bande B (au-delà de 25m)	• Recul minimum de 3m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m.
	Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).	

Recul entre constructions sur une même unité foncière	<u>1AU et 1AUB</u> Non règlementé <u>1AUc</u> Recul $R = H / 2$ avec un minimum de 3m sauf annexes et piscines				
Emprise au sol	<u>Définition :</u> <i>L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.</i> <u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain. <u>Pour les autres constructions</u> <table border="1" data-bbox="488 958 1455 1191"> <tr> <td data-bbox="488 958 687 1061"> Bande A (25m) </td><td data-bbox="687 958 1455 1061"> - Inférieure ou égale à 60% de la bande A. </td></tr> <tr> <td data-bbox="488 1061 687 1191"> Bande B (au-delà de 25m) </td><td data-bbox="687 1061 1455 1191"> - Inférieure ou égale à 25% de la bande B. </td></tr> </table>	Bande A (25m)	Inférieure ou égale à 60% de la bande A.	Bande B (au-delà de 25m)	Inférieure ou égale à 25% de la bande B.
Bande A (25m)	Inférieure ou égale à 60% de la bande A.				
Bande B (au-delà de 25m)	Inférieure ou égale à 25% de la bande B.				
Hauteur des constructions	<u>Définition :</u> <i>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</i> <i>Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.</i> <u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u> La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.				

	<u>Pour les autres constructions</u>	
	Bande A (25m)	La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.
	Bande B (au-delà de 25m)	La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.
Espace en pleine Terre Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.	<u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u> Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 30% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes	
	<u>Pour les autres constructions</u>	
	Bande A (25m)	• 1AU : non réglementé. • 1AUb et 1AUc : Au minimum 30% de la bande A.
	Bande B (au-delà de 25m)	• Au minimum 60% de la bande B.

Les éléments graphiques ou figuratifs ci-après constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposé au titre de l'obligation de conformité.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé:

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique,

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées d'une surface supérieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

EMPRISE DIFFERENTE

Cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H < \text{ou} = D$.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.2.2 DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines. Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, de constructions ou de réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Dans la zone 1AU Millas Nord à Créon, des orientations de pentes différentes et des volumes de toitures plus complexes seront admis.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, ...)
- en tuiles "canal" ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 50 cm minimum. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les façades pignons.

Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, ...)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, ...).

Les murets de soubassement ou murs bahuts maçonnés, les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdits quelle que soit leur hauteur.

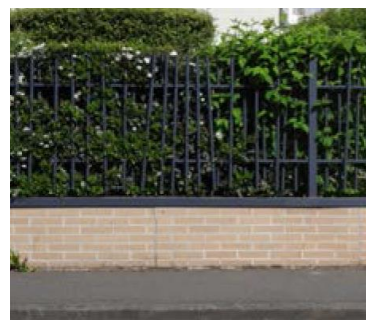
Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur inférieure à 1,60m.

Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.



Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.



Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles...), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,60 m de hauteur.



Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.



Sur limite séparative seules sont autorisées :

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.



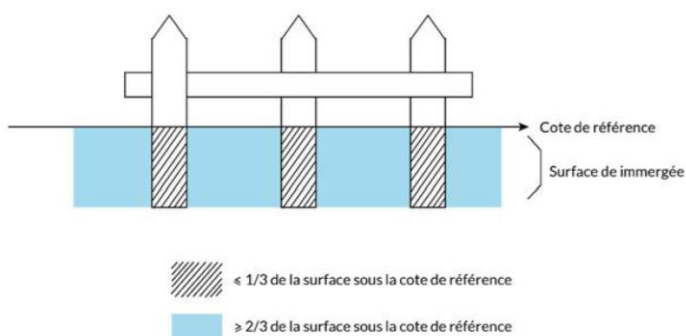
Les murs de soubassement enduits d'une hauteur maximale de 0,25 m surmontés d'un treillage métallique ou d'éléments à claire-voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

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

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées devra atteindre au moins de 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.7 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, ... le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1 borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dalles gazon, ...)



Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :

<u>Constructions destinées à l'habitation individuelle</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées à l'habitation collective</u>	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher $\leq 40 \text{ m}^2$: 1 place par logement. - $40 \text{ m}^2 \leq$ surface de plancher $\leq 75 \text{ m}^2$: 1,5 places par logement. - surface de plancher $> 75 \text{ m}^2$: 2 places par logement.
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	Surface de plancher $\leq 100 \text{ m}^2$: 1 place par 25 m^2 de surface de plancher $100 \text{ m}^2 <$ Surface de plancher $< 1\,000 \text{ m}^2$: 1 place par 50 m^2 de surface de plancher Surface de plancher $\geq 1\,000 \text{ m}^2$: 1 place par 200 m^2 de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux commerces et aux activités de service</u>	Surface de vente ou recevant du public $< 75 \text{ m}^2$: 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public $> 75 \text{ m}^2$, 1 place par tranche de 25 m^2 de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par 20 m^2 de surface de plancher
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destinée à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.11 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés et mutualisés au maximum sauf impossibilités techniques avérées.

Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront regroupés 2 par 2 sauf impossibilités techniques avérées.

Les accès doivent être distants d'au moins 20 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie).

3.1.13 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 2 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- les accès ont une largeur égale à 3,50 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m minimum avec une circulation à double sens.

Une bande d'accès ou une servitude de passage desservant plus de 1 logement **ou ayant une longueur de plus de 30 m** est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (Voirie).

3.1.14 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

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

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.23 –VOIES ET IMPASSES

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

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.I.).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, terrasse, aire de stationnement, plages de bassins/piscines...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc....) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc....) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

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

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.2.5. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

3.3 ZONES 1AUX

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 1AUX correspondent aux secteurs destinés à une urbanisation future à vocation d'activité économique, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités, encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui doivent être respectées.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

Les zones 1AUx concernent des espaces à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une démarche d'aménagement global de la zone.

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

Pour rappel, certaines zones peuvent être concernées par un risque Retrait Gonflement des Argiles, des techniques constructives palliatives consultables sur le site www.georisques.gouv.fr peuvent être mises en œuvre.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² et ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.
- Toute construction nouvelle sera étudiée pour résister aux mouvements de sols, dans une commune soumise à l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique sur la construction envisagée justifiera la prise en compte de l'aléa.
- Les constructions nouvelles soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - D'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage avec l'habitat (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...),
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	<u>REGLES</u>
Recul par rapport aux voies et emprises publiques	<u>Définition :</u> <i>Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30 cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.</i> Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération : recul minimum de 8 m par rapport aux voies et emprises publiques. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.
Retrait par rapport aux limites séparatives	<u>Définition :</u> <i>Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30 cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.</i> - en retrait Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée sera au moins égale à 10 m. Recul de 10 à 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).

Recul entre constructions sur une même unité foncière	- non réglementé
Emprise au sol	<u>Définition :</u> <i>L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.</i> L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface d'assiette du projet.
Hauteur des constructions	<u>Définition :</u> <i>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</i> <i>Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.</i> La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 13 mètres à l'égout du toit et à 15 mètres au faîtage.
Espace en pleine Terre	<u>Définition :</u> <i>Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.</i> Il est exigé un pourcentage minimum de 50 % d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.2. INSERTION DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou masquées par un écran de végétation.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Volume

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

Couvertures

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en oeuvre.

Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Épidermes

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint, laqué, auto-patiné à corrosion superficielle forcée, galvanisé, ...

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

On évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Une palette de couleurs est jointe en annexe du présent règlement.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront répondre aux conditions suivantes :

Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de la délibération portant obligation d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture ou être intégrée au dossier de permis de construire.

Clôtures sur emprises et voies publiques

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En outre, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Les obligations légales de débroussaillage s'appliquent au titre des articles L131-10 à L131-16 du code forestier.

I. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER, ELEMENT DE PAYSAGE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

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

Les éléments de paysage repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont à protéger, à conserver, ou à mettre en valeur. Les mesures de gestion sont indiquées en annexe du présent règlement (annexe 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL)

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales. La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa. Une planche photo de ces espèces invasives figure en annexe 3 du présent règlement d'urbanisme.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Lorsque la zone à urbaniser jouxte une zone Agricole (A), une zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage. La bande tampon est adaptée au contexte des lieux et précisée dans l'OAP de la zone.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation de 2 arbres par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100 m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules motorisés, le nombre de places de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

NORMES DE STATIONNEMENT PAR CATEGORIE DE CONSTRUCTION

<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	1 place par 10 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées au commerce</u>	Surface de vente <75m ² : 2 places de stationnement Surface de vente >75m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie</u>	4,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux entrepôts</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

2.4.3. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités de bureau, commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement devront être aménagés en sous-sol pour au moins 75% des places requises.

Pour les 25 % restant à aménager en surface, leur traitement devra faire appel à des matériaux perméables et ou végétalisés (type dalles gazon, surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » ...).



Les espaces de stationnement de plus de 50 places devront être équipés de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités sur la base du ratio de 1 borne de recharge par tranche de 10 places.

2.4.6. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées, à savoir : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible. Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

3.1.13 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- La création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

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

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.23 –VOIES ET IMPASSES

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

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, aire de stationnement, ...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc....) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc....) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 5 m³ en vue d'un usage d'arrosage.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

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

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.2.5. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles de plus de 1000 m² d'emprise au sol, et toutes constructions confondues sur une même unité foncière, devront être équipées de procédés de production d'énergie renouvelable ou de procédé de végétalisation en toiture.

Les toitures devront être conçues de façon à supporter des systèmes de production d'énergie renouvelable notamment des centrales photovoltaïques.