Plan Local d'Urbanisme

4 – Règlement

Arrêté le : 10 janvier 2014
Approuvé le : 29 août 2014

groupe OMLB ARCHITECTURE TÉL. : 04 67 30 87 41
architecture 3, ALLÉE DE L'ESPINOUSE FAX : 04 67 30 52 54
environnement 34 760 BOUJAN-SUR-LIBRON CONTACT@OMLB.FR

Règlement du

Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

		Pages
DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS REGLEMENTAIRES		4 à 10
- CHAPITRE I	ZONE U	11 à 27
- CHAPITRE II	ZONE AU	28 à 36
- CHAPITRE III	ZONE AUa	37 à 44
- CHAPITRE IV	ZONE AUl	45 à 51
- CHAPITRE V	ZONE A	52 à 58
- CHAPITRE VI	ZONE N	59 à 62

DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS REGLEMENTAIRES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Margon.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT

1/ Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme (PLU) les articles et règles générales d'urbanisme mentionnés aux articles R 111-1 et suivants du Code de I'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2. S'y ajoutent les dispositions de l'article R 111-21 non applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du Code de l'Urbanisme

2 / Est également applicable l'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme : les PLU doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les schémas de secteur, s'il y a lieu avec :

- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L 145-1 à L 146-9 du Code de l'Urbanisme ;
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ;
- les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ;
- les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L 566-7 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L 566-7, lorsque ces plans sont approuvés ;
- les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

3 / Sont également applicables les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol et ayant leur fondement dans le Code de I'Urbanisme, et notamment :

- I'article L 111-1-4 relatif aux entrées de villes;
- I'article L 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies;
- I'article L 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial ;
- I'article L 111-6 relatif au refus de branchement aux réseaux des constructions irrégulières;
- I'article L 111-6.1 relatif à l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale, tel que les équipements cinématographiques, (cette surface ne doit pas excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher affectée au commerce) ;
- I'article L 130-1 relatif aux espaces boisés classés;
- les articles L 421-3, L 451-1 et suivants et R 421-26 et suivants relatifs aux permis de démolir ;
- I'article L 123-1-13 relatif à l'exigibilité en stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- I'article L 123-5 relatif notamment à la possibilité d'accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

4/ Demeurent également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles L 126-1 et R 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5/ Sont également applicables, le cas échéant, les dispositions relatives au sursis à statuer aux demandes d'autorisation visées à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 – ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

Plan de Prévention des Risques Inondation applicable à la commune de Margon

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations (PPRI), approuvé par arrêté préfectoral du 24 juillet 2003, est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au PLU. Ce document est annexé au présent PLU. Le report du PPRI sur des documents graphiques du PLU est indicatif. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Le document graphique du PLU distingue deux types de zones :

- zone de risque fort (zones rouges)
- zone de risque modéré (zones bleues)

Le règlement d'urbanisme du PLU rappelle que les occupations et utilisations du sol sont conditionnées par la règlementation du PPR annexé au PLU.

Intégration des dispositions du PPR dans le règlement d'urbanisme du PLU
Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Article 4 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones délimitées par des tirets et repérées sur le plan de zonage par les indices suivants, comme définie par le code de l'urbanisme et en ces termes :

- **Les zones urbaines sont dites « zones U »** : *(Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme) Peuvent être classés en zone urbaine 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.*

- **Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »** : *(Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme) Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs non construits et destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
  « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ».
  « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme ».

- **Les zones agricoles sont dites « zones A »** : (Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme) Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
  « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- **Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »** : *(Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme) Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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 naturels.

Le PLU de Margon définit les zones suivantes :

1/ Les zones urbaines « U », ont les vocations suivantes :

- secteur U : zones urbaines contribuant au développement du centre ancien
- secteur Ua : zone urbaine patrimoniale aux caractéristiques architecturales particulières : centre ancien de Margon
- secteur Ul : site d'équipements sportifs et de loisirs

2/ Les zones à urbaniser « AU », encore à caractère naturel, sont destinées à être urbanisées :

- secteur AU : zones à urbaniser à court ou moyen terme
- secteur AUl : site d'activités sportives et de loisirs
- secteur AUa : site d'activités artisanales

3/ Les zones agricoles « A », encore à caractère naturel, regroupent les parties de territoire communal à usage agricole.

4/ Les zones naturelles « N », regroupent les parties de territoire communal dont la vocation naturelle est maintenue.

En cas de contradiction entre plusieurs documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus petite échelle sont seuls retenus comme valables.
En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières seules sont retenues comme valables.

5/ Les documents graphiques comportent également

- **les terrains classés comme espaces boisés classés** (EBC) au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont reportés sur les plans de zonage du PLU (EBC 1 à 8)
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, tels que mentionnés aux articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme, sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste jointe en annexe. (ER 1 à 8)
- **les éléments bâtis et naturels protégés** au titre du 2° et 5° du § III de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme dont les modalités de la règlementation applicable sont exposées à l'article 5 des dispositions générales du PLU
- **les dispositions architecturales particulières** maîtrisant les implantations des bâtiments le long de certaines voies
- **les périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Inondation** approuvé le 24 juillet 2003
- **les servitudes d'utilité publiques** (SUP) conformément à l'article R 123-14 du Code de l'Urbanisme. Les SUP sont soumises aux dispositions de l'article L 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier.

En application de l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique annexées au PLU sont des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat, annexée sous l'article R 126-1.
Dans le cadre du PLU de Margon, deux servitudes d'utilité publique sont présentes sur la commune
AC1 : servitudes relatives à la conservation du patrimoine : Domaine de Margon, monument historique inscrit et ses abords en 1937.
I3 : servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz instituées en application de l'article R 555-30 du Code de l'Environnement. Canalisation DN 800, Artère du Midi Saint Matin de Crau - Cruzy

Article 5 – ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DU 2° DU § III DE L'ARTICLE L 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

Le 2° du § III d l'article L 123-1-5 du Code l'Urbanisme permet en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologiques dans le cadre du PLU, *« d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».* A ce titre, au-delà des dispositions applicables aux zones concernées dans les titres 1 à 4, certains éléments paysagers, remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLES

Le présent PLU **identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, identifiés par une étoile rouge et un numéro sur les documents graphiques.** Les numéros en gras repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique. Dans le cas de Margon, de nombreuses constructions de type « mazets » sont implantées dans les zones agricoles ou naturelles et nécessitent une attention particulière.

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité ou de sécurité ;

b- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les menuiseries extérieures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère ;

De plus, la commune dispose d'une Servitude d'Utilité Publique au regard du Domaine de Margon (château), monument historique inscrit et ses abords en 1937.

MAZETS	
numéros	lieux dits
1	LES IMBALS
2	PUECH ROUGE
3	PUECH ROUGE
4	PEILHAN
5	PEILHAN
6	PEILHAN
7	PEILHAN
8	LA BOURDARIE
9	PAUDELETTES
10	PAUDELETTES
11	LE PIJOULET
12	LE SIGALA
13	LOUS CROUSES
14	LISSAC
15	LA PEIRIERE
16	LE PLO
17	LOUS GRESES
18	LOUS GRESES
19	CAMPAGNE
20	LA COSTE ET LA PEIRIERE
21	BOIS DE VIGNE

LES ELEMENTS VEGETAUX REMARQUABLES

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 3 catégories :

- les espaces boisés classés, soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,

- les secteurs jardins, soumis au 2° et 5° du § III de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- les alignements d'arbres à conserver ou à créer, soumis au 2° et 5° du § III de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau ci-dessous :

Catégories	Prescriptions
Espaces boisés classés	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.130-1 et suivants et, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
Secteurs jardin	Ces secteurs privés constituent des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué ou des espaces de transition entre l'habitat et les zones naturelles ou à vocation économique.
Les alignements d'arbres existants ou à créer	Les plantations d'alignement repérées sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou planter. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes.

Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine a demandé qu'aucune construction ne dépasse la côte 115.09 NGF correspondant à la partie basse des mâchicoulis.

Article 6 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les **adaptations mineures** sont possibles.
Les dispositions des articles 3, 4, 5, 9, 12 & 13 du règlement de chacune des zones du PLU (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles) peuvent donc faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent conjointement les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,
- si elles restent limitées,
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Article 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 8 – RAPPEL REGLEMENTAIRE

Outre le régime du permis de construire (articles L.421-1 et R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme), du permis d'aménager (articles L.421-2, L.442-1, L.424-5 et suivant et R.421-19 à 22, R424-2, R.424-17) et du permis de démolir (articles L.421-3, L.421-6 et R.421-26 à 29), sont soumis à déclaration préalable, au titre des articles L.421-4 et L.424-5 du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à 2 mètres (article R.421-9e)
- La construction de piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à un mètre quatre-vingts (article R.421-9f)

- Les aménagements et travaux divers (articles R.421-23 et suivants) tels que :
  - Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme
  - Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir 10 à 49 unités
  - Les affouillements ou exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
  - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L 300-1 du Code de l'Urbanisme)
- Les défrichements (en application des articles L.341-1 et suivants du Code Forestier). Ils font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés (articles R.130-1 à 24 du Code de l'Urbanisme)
- Le stationnement isolé de caravanes ainsi que l'aménagement de terrain de camping-caravaning (articles R.111-37 à 40)
- Les installations de panneaux et d'enseignes publicitaires doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :
  - La loi n°95-101 du 2 février 1995 dont l'objectif vise essentiellement à la protection de l'environnement et des paysages
  - Le décret n°2013-606 du 9 juillet 2013 portant diverses modifications des dispositions du Code de l'Environnement relatif à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes depuis les voiries ouvertes à la circulation automobile qui a pour finalité la sécurité des usagers
- L'installation d'éoliennes : un permis de construire est exigé pour toute installation d'éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres (article R 421-2 du Code de l'Urbanisme). Une étude d'impact est nécessaire pour les éoliennes de plus de 50 mètres, et une notice d'impact pour les éoliennes de moins de 50 mètres.
- Les dépôts à l'air libre : toute personne qui produit ou détient des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'assurer ou d'en faire assurer l'élimination (article L.541-2 du Code de l'Environnement).

Article 9 – LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos, etc.). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

- **Clôture** : On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que : *« tout propriétaire a le droit de clore son héritage».*

  Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à autorisations d'urbanisme.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :
  - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
  - les crèches et haltes garderies
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur

- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.)

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, etc.). Il s'agit des emprises existantes ou à créer.

- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement social** : les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L 411 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriété privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.
  Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
  Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.…

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

CHAPITRE I – ZONE U

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine équipée essentiellement à vocation d'habitat ainsi qu'aux activités et services qui en sont le complément. Des parties sont soumises aux risques d'inondation par débordement des ruisseaux : le Peilhan, le Rozeilhan, et les Crosses. Elles sont délimitées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin versant de la Thongue approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2003.

Au regard du 2° du § III de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, relatif à la Protection du Patrimoine bâti et paysager, l'ensemble des constructions sur la commune de Margon ne pourra excéder la hauteur fixée par la côte 115.09 NGF correspondant à la partie basse des mâchicoulis du Château (monument historique inscrit et ses abords).

La zone U comprend deux secteurs qui se différencient du reste de la zone :

- Ua correspondant au centre historique du village, où les constructions sont bâties principalement en alignement et en ordre continu. Le tissu est dense.
- Ul correspondant à une zone de loisirs et aux activités sportives

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non règlementé », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales et rappels règlementaires ci-avant.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées en zone inondable définie par le PPRi du « bassin versant de la Thongue » sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du PPRi. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document.

Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées sur le tracé de la canalisation de transport de gaz naturel haute pression définie « Artère du Midi Saint Martin de Crau – Cruzy ». Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 août 2006 modifié, en application de son paragraphe 3, de son article 8 et en application des articles L 555-16 et R555-30 du Code de l'Environnement, les dispositions détaillées jointes en annexes du présent Plan Local d'Urbanisme dans sa partie ANNEXES : 6-3 « Servitudes d'Utilité Publique – I3 Gaz » doivent être respectées. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document.

ARTICLE U 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En référence à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme où il est fait référence à neuf destinations de constructions, dans l'ensemble de la zone les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales :

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.
Dans les zones inondables repérées dans le plan de zonage du PLU, toutes constructions et aménagements, sauf ceux interdits à l'article U1, sont admis sous réserve du respect des conditions contenues dans le règlement applicables aux zones R, Ru et Bu délimitées dans le plan de zonage du PPRi du « bassin versant de la Thongue » approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2003.

- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti de l'article 5 des dispositions générales :

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Elément particulier protégé au titre du 2° du § III de l'article L 123-1-5-du Code de l'Urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 5 des dispositions générales.

- Prise en compte des dispositions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés aux documents graphiques au titre des 2° et 5° du § III de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, de l'article 5 des dispositions générales :

Au sein des espaces paysagers protégés identifiés aux documents graphiques au titre du 2° et 5° du § III de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont seuls admis :

- les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, ou aux circulations douces (cheminements piétonniers et cyclables)
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes

- Sont autorisées sous conditions les installations à usage d'exploitations agricoles ou forestières déjà existantes. Les constructions ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles existantes (bâtiments destinés au logement des récoltes, du matériel agricole et des équipements indispensables à l'exploitation, à l'exception des bâtiments destinés au logement des animaux).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au centre ancien et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans l'ensemble de la zone, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- services publics et équipements d'intérêt général collectifs
- bureaux et services
- commerces
- artisanat

Dans le secteur Ul, seuls sont autorisés les constructions réalisées pour les activités de loisirs et sportives

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3- ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès – Les accès et les voies doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et répondre aux règles minimales de desserte : des réseaux divers, de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc.

Voirie – Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité due au relief ou aux cours d'eau ou à la configuration de la parcelle (forme, surface). Dans ces cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.
Toutes créations nouvelles ou modification des conditions d'accès sur les routes départementales nécessitent une autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

ARTICLE U 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable – Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

Eaux usées – Dans l'ensemble de la zone, toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.
Lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la règlementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.
Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être adaptées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Margon.

Eaux pluviales – Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public pluvial les collectant.
En l'absence de réseau, d'insuffisance de réseau ou d'impossibilité technique due notamment à une forte déclivité, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du propriétaire et conditionnent l'obtention de l'autorisation de construire.

En toute hypothèse, pour les lotissements, les opérations groupées et les immeubles collectifs, les aménagements réalisés doivent viser la limitation des débits évacués par l'implantation de dispositifs de rétention.
Certaines sections des fossés des routes départementales risquent d'être affectées à la réception des eaux pluviales des secteurs bâtis ou à urbaniser. En conséquence, le Département souhaite qu'une étude justifie la capacité des exutoires à assurer cette fonction et qu'elle définisse les adaptations à mettre en œuvre dans la zone à urbaniser. Il émet les réserves d'usage pour l'utilisation des fossés à d'autres fins que l'assainissement de la chaussée.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement

des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Electricité et téléphone – Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Ordures ménagères – Un emplacement à containers à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.
Les lieux réservés à cet effet devront être aussi discrets que possible.

ARTICLE U 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé dans l'ensemble de la zone

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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou projetées, est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Dans l'ensemble de la zone U **sauf en Ua** : les constructions doivent être édifiées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

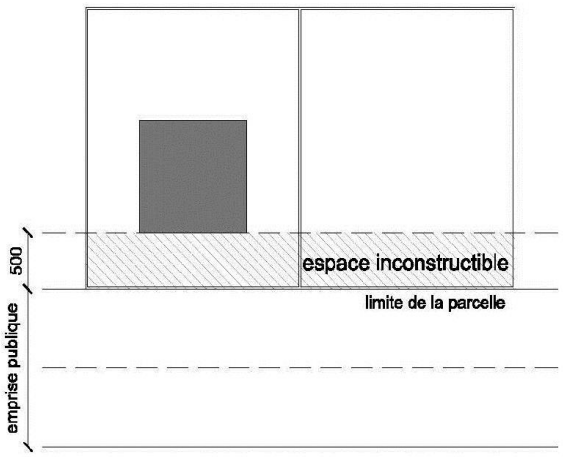

Schéma 1 : Article U6 – En U sauf Ua

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- en cas d'opérations groupées.
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
- le long des voies suivantes pour lesquelles l'implantation à l'alignement est obligatoire :
  - Avenue de Pouzolles
  - Avenue de Roujan

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés :

- Les balcons,
- Les oriels,
- Les éléments de décors architecturaux,
- Les débords de toiture

Chacun d'eux n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, et, la totalité n'excédant pas 25% de la surface de cette dernière.

- Les emmarchements dont la hauteur ne dépasse pas 60 cm par rapport au terrain naturel,
- Les marquises et auvents en rez-de-chaussée
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables s'ils sont autorisés.

Cas particulier des piscines : les piscines doivent être implantées de telle manière qu'elles respectent un retrait par rapport aux voiries et emprises publiques d'au moins 2 mètres et doivent être à hauteur du terrain naturel.
Les locaux techniques (machinerie) pourront être implantés avec un recul d'au moins 3 mètres.

Dans le secteur Ua (centre ancien de Margon) **:** les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et des emprises publiques, existantes ou projetées.
Un retrait de l'alignement pourra être autorisé à l'une des conditions suivantes :

- si le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'une construction existante implantée en retrait.
- s'il s'agit d'extensions de bâtiments existants et implantés avec des retraits différents, à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

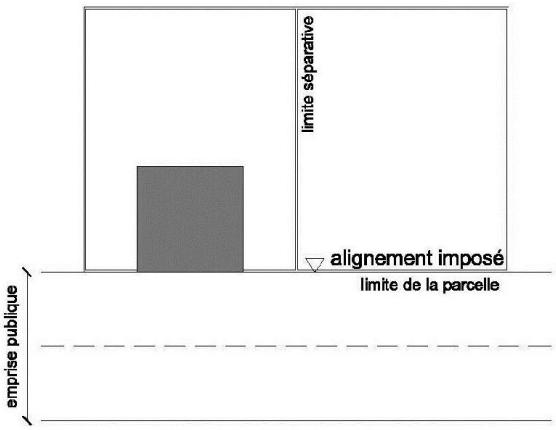

Schéma 3 : Article U6 – En Ua

Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :
Schéma type de façade implantée à l'alignement
Représentation en coupe :

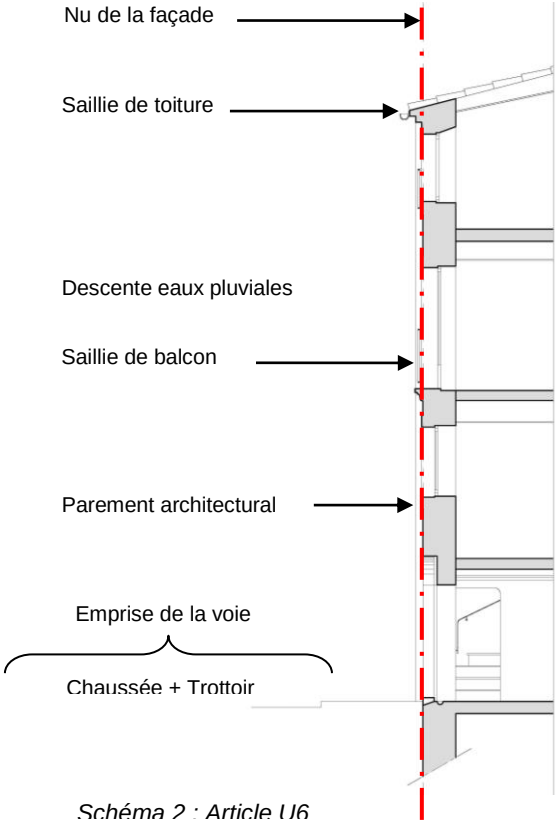

Schéma 2 : Article U6

Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises dans les conditions suivantes :

Dans tous les cas, hormis pour les saillies définies au § 3 :
Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 mètres au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piéton et 4,50 mètres au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

- 1. Pour les saillies de balcons et bow-windows :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètre sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètre sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

➢ 2. Pour les saillies de toitures :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc.) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

➢ 3. Pour les autres saillies de toitures :

Les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc.) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

ARTICLE U7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone U **sauf en Ua et en Ul** :

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. (D > H/2 > 3 m).

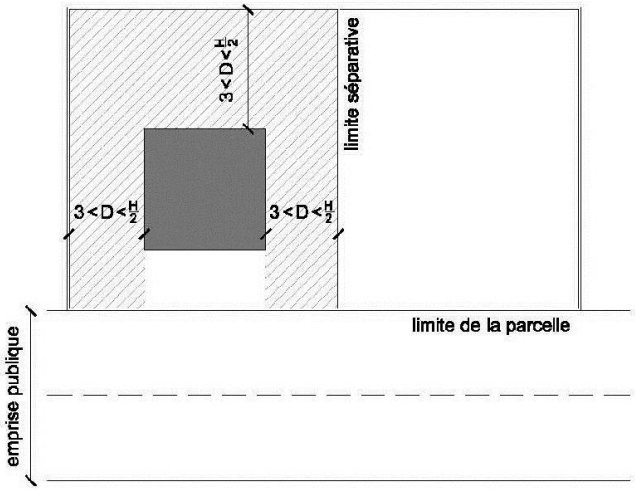

Schéma 4 : Article U7 – En U sauf Ua et Ul

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

➢ Pour les parcelles ayant une largeur sur rue égale ou inférieure à 12 mètres. *(schéma 5)*

➢ Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, à l'exception des limites extérieures du terrain concerné.

Lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique. *(schéma 6)*

En cas d'extension d'une construction principale existante, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

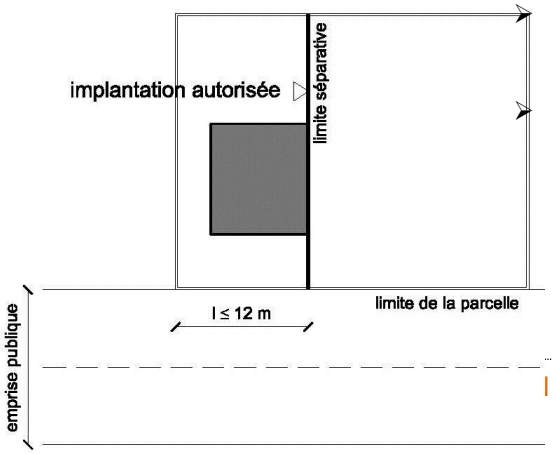

Schéma 5 : Article U7 – En U sauf Ua et Ul

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés :

- Les balcons,
- Les oriels,
- Les éléments de décors architecturaux,
- Les débords de toiture

Chacun d'eux n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, et, la totalité n'excédant pas 25% de la surface de cette dernière.

- Les emmarchements dont la hauteur ne dépasse pas 60 cm par rapport au terrain naturel,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables s'ils sont autorisés.

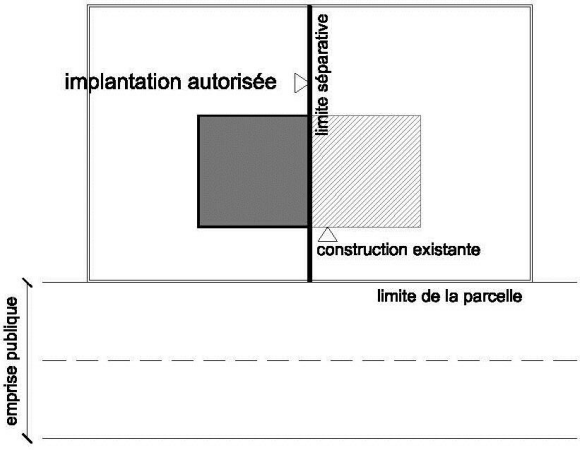

Schéma 6 : Article U7 – En U sauf Ua et Ul

Cas particulier des piscines : les piscines doivent être implantées de telle manière qu'elles respectent un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins 2 mètres et doivent être à hauteur du terrain naturel.
Les locaux techniques (machinerie), considérés comme construction annexe ne créant pas de surface de plancher, pourront être édifiés en limite séparative à condition d'avoir un linéaire total maximal de 8 mètres, une superficie maximale de 18 m² et une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage ou 3,00 mètres à l'acrotère.

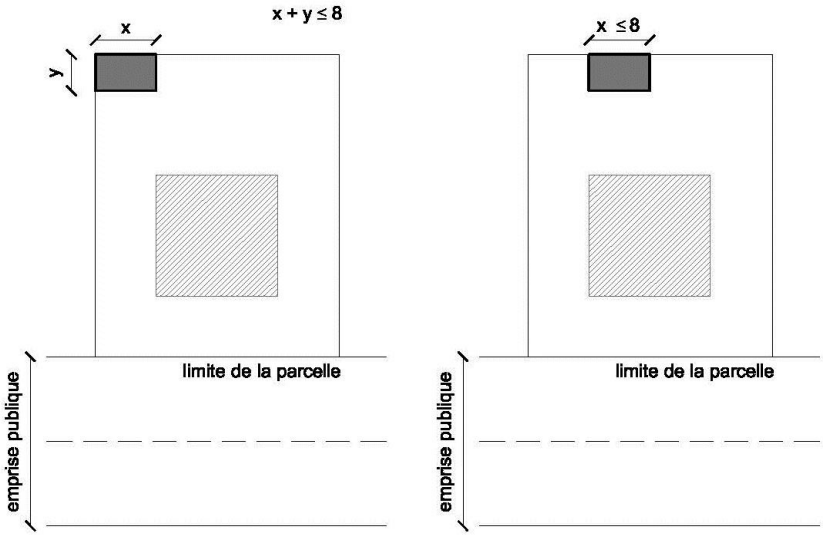

Schéma 7 : Article U7 – En U sauf Ua et Ul – Implantation des locaux techniques

Dans le secteur Ua (centre ancien de Margon) :

- les façades latérales : Dans le centre ancien, les façades mitoyennes devront être séparatives sur les limites à créer un ordre continu urbain.

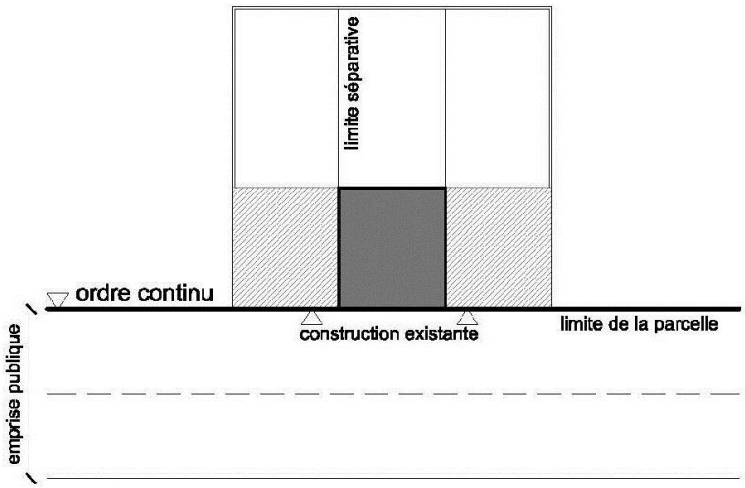

Schéma 8 : Article U7 – En Ua

La création, en limite séparative, d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies est admise à l'une des conditions suivantes :

- si l'existence de servitudes publiques ou privées le justifie.
- si la parcelle voisine dispose d'espaces libres aménagés le long de la limite séparative concernée.

Dans ce cas, les façades en retour seront traitées comme les façades sur rue et éloignées de cette limite séparative suivant les prescriptions suivantes :

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. (D > H/2 > 3 m).

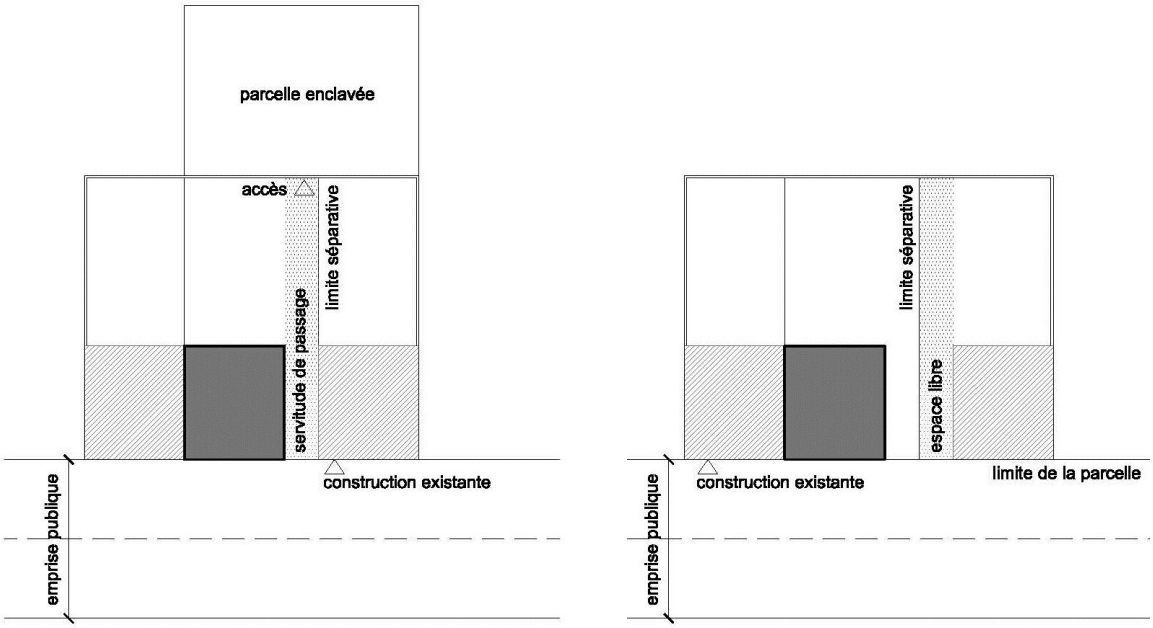

Schéma 9 : Article U7 – En Ua

➢ <u>les façades arrière :</u>

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.

<u>Dans le secteur Ul (zone sportive et de loisirs)</u> : tous les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

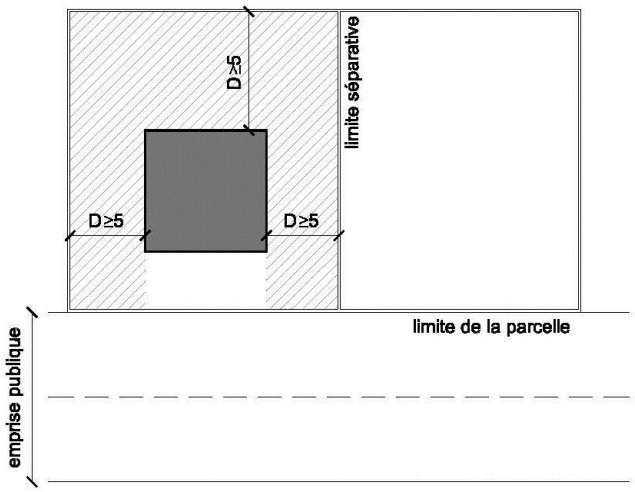

Schéma 10 : Article U7 – En Ul

ARTICLE U 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé (D = H).
En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

Dans le secteur Ua (centre ancien de Margon) **:** non règlementé

Dans le secteur Ul (zone sportive et de loisirs) : les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE U 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement collectif.

Dans le secteur Ua (centre ancien de Margon) **:** non règlementé

Dans le secteur Ul (zone sportive et de loisirs) : non règlementé.

ARTICLE U 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Sur l'ensemble du territoire communal de Margon, aucune construction ne pourra excéder la hauteur fixée par la cote 115.09 NGF. Aucun dépassement de cette cote ne sera autorisé.

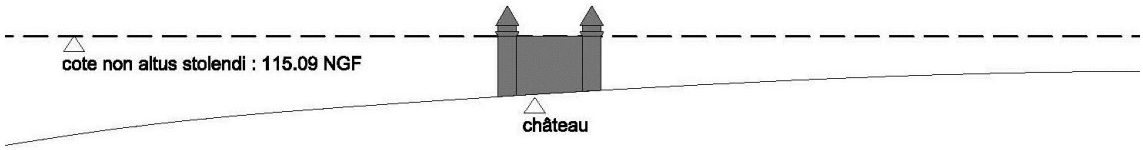

Schéma 11 : Article U10

Définition de la hauteur :

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée : hauteur absolue,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente : hauteur relative.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour toute partie du terrain d'assiette de la construction qui constitue une cuvette par rapport à l'espace public contigu, c'est la cote de cet espace public qui constitue le niveau de référence à partir duquel est mesurée la hauteur maximale. *(Schéma 13)*

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles. *(Schéma 14)*

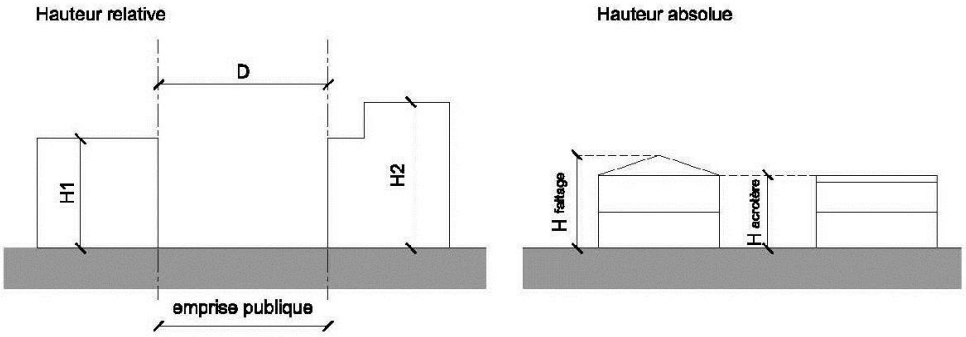

Schéma 12 : Article U10 – Hauteur relative et hauteur absolue

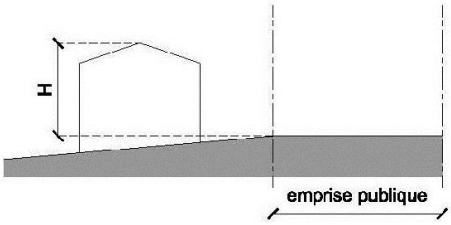

Schéma 13 : Article U10

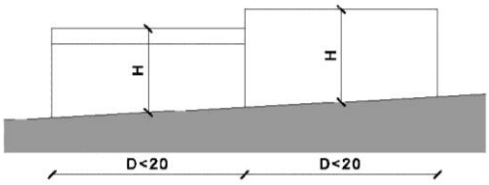

Schéma 14 : Article U10

Dans l'ensemble de la zone, **sauf en Ua** : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7,80 mètres.

Le nombre maximum de niveaux est de 2 (R+1).

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres au faîtage ou 3,50 mètres à l'acrotère.

Toutefois, il peut être dérogé à cette règle de hauteur dans l'un des cas suivants :

- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles telles que : machineries d'ascenseur, cheminées, antennes, dispositifs liés aux énergies renouvelables, etc.
- pour des bâtiments à usage d'équipement collectif (scolaires, sportifs, sanitaires, etc.) sans que cette hauteur puisse excéder 12 mètres.

Dans le secteur Ua (centre ancien de Margon) :

Toutes les constructions doivent répondre à ces deux règles :

- l'une fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue adjacente (hauteur relative),
- l'autre fixe la hauteur maximale autorisée (hauteur absolue).

➢ La hauteur relative

La hauteur des constructions doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Une adaptation mineure peut être admise lorsque la hauteur ainsi déterminée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

H = 1,5 x D

Pour conserver le caractère du centre ancien, une plus grande hauteur peut être autorisée dans les conditions fixées à l'article 6 des dispositions générales et dans la limite du gabarit de la construction la plus élevée située sur les parcelles mitoyennes.

Si la construction est édifiée à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs, la règle de hauteur la moins contraignante s'applique et ce sur un linéaire de 15 mètres à partir du point d'intersection des alignements.

➢ La hauteur absolue

La hauteur des immeubles à construire ne doit pas dépasser sensiblement la hauteur des immeubles les plus courants de la rue concernée. Les constructions neuves seront obligatoirement en harmonie avec les immeubles mitoyens, soit en se raccordant à la hauteur du plus élevé, soit à celle du plus bas. La hauteur maximale des constructions ne devra toutefois pas dépasser 15 mètres.

La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres au faîtage ou 3,50 mètres à l'acrotère.

En cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Dans le cas d'une démolition, les constructions pourront être reconstruites à la même hauteur que le bâtiment antérieur.

ARTICLE U 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commercial.

Les prescriptions définies dans l'article 11 peuvent faire l'objet d'une dérogation pour les constructions répondant aux objectifs des cibles de Haute Qualité Environnementale définis par l'association HQE :

- Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat,
- Choix intégré des procédés et produits de construction,
- Chantiers à faibles nuisances,
- Gestion de l'énergie,
- Gestion de l'eau,
- Gestion des déchets d'activités,
- Entretien et maintenance,
- Confort hygrométrique,
- Confort acoustique,
- Confort visuel,
- Confort olfactif,
- Conditions sanitaires,
- Qualité de l'air,
- Qualité de l'eau.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions neuves devront être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments voisins. Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le paysage urbain et la bonne économie de la construction.

Il sera tenu le plus grand compte de l'échelle des constructions avoisinantes, de leurs couleurs et leurs matériaux.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Sont interdits tous travaux qui, dans un ensemble présentent une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, sont de nature à rompre l'harmonie.

Est interdite l'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, faux marbres, …) ainsi que tous parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts tels que (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, …).

Toutes les lignes électriques et téléphoniques seront, au fur et à mesure des travaux de réfection, établies en souterrain, ou à défaut, le long des façades, en torsadé ou sous goulottes sous les corniches.

Toutes les alimentations aériennes des dispositifs d'éclairage et toutes les installations aériennes des télécommunications seront supprimées au fur et à mesure des travaux de modernisation.

Toitures

Les toitures seront en tuiles canal, si possible de récupération ou en matériaux traditionnels de teintes claires et nuancées de tonalité identique à celle de la commune.
Les toitures terrasses seront autorisées en tout ou partie si elles sont utilisées comme support d'énergies alternatives ou comme toitures servant à la rétention des eaux de pluie.
Toute toiture en co-visibilité avec le château, support de panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires, s'ils ne sont pas intégrés à la composition architecturale sont interdits.

Enduits et couleurs

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures, sera choisie suivant les teintes admises dans le nuancier de la commune, tenu à disposition en mairie. Les échantillons et prototypes seront soumis à l'avis des services compétents au moment de la construction ou de la restauration.

Dans l'ensemble de la zone U **sauf en Ua et en Ul** :

Clôtures

Les clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre de haut. En bordure du domaine public, elles seront constituées d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 à 1,00 mètre maximum, surmonté d'un grillage à claire-voie ou de grilles en ferronnerie très simples. Le mur-bahut sera obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions. Il sera de préférence doublé de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

Dans le secteur Ua (centre ancien de Margon) :

Règles préliminaires : lors de ravalement de façades, les éventuelles découvertes archéologiques seront signalées. Les vestiges découverts devront être respectés dans la composition du projet.

Ravalements

Les demandes tendant à l'exécution des travaux de ravalement seront assorties des détails relatifs aux méthodes qui seront employées et préciseront les travaux prévus (pierres, enduits, rejointoiements, restauration d'éléments architecturaux (peinture de menuiserie etc.).
Les façades en pierre de taille recouvertes d'enduits devront être rétablies selon leur aspect primitif.
Les appareils de climatisation en façades sur rues sont interdits. Ils devront être rendus parfaitement invisibles ou habillés derrière des dispositifs de masquage, sur les façades arrière et implantés en parties basses des façades.

Parements en pierre

Le nettoyage des façades des immeubles en pierres de taille apparentes sera fait par lavage et brossage, éventuellement par sablage léger à faible pression. Les ravalements au chemin de fer par grattage, ponçage ou bouchardage sont interdits.
Les remaillages de parements seront exécutés en pierre de même teinte et texture que les pierres de l'édifice.
La taille des parements neufs sera analogue à celle des pierres de l'édifice.

Les pierres ou moellons appareillés devront être rejointoyés au mortier de chaux blanche ; les joints seront brossés à la brosse à chiendent au moment de la prise.
Les joints en ciment tirés au fer en relief ou en creux sont interdits ; les joints primitifs ne devront pas être élargis.
L'usage de la pierre de taille est obligatoire pour les appuis des fenêtres et les seuils extérieurs des portes.
L'usage de tout autre matériau n'est autorisé que pour ouvrages non visibles des espaces publics ou intérieurs.

Enduits

En aucun cas on ne pourra exécuter d'enduit sur des façades ou parties des façades qui n'en comportaient pas à l'origine. La dernière couche d'enduit sera composée de chaux grasse ou de chaux hydraulique blanche, à l'exclusion de tout ciment.
Les enduits ne pourront être teints que par l'emploi de sables appropriés non tamisés, toute adjonction de colorants étant interdit.
Suivant les cas, les enduits seront lissés à la truelle ou brossés.
L'usage des enduits extérieurs en ciment ou en plâtre est interdit, de même que tout enduit rugueux.

Ouvertures

Les percements d'ouvertures nouvelles ne pourront être autorisés que lorsque les façades ne constituent pas une ordonnance architecturale.
Leurs proportions, leurs aspects (matériaux, etc.) tiendront compte de l'architecture de l'immeuble.
Les ouvertures d'origine qui ont été obturées postérieurement devront être rétablies.
Dans le cas de fenêtres ayant comporté des meneaux, ceux-ci devront être rétablis dans toute la mesure du possible, de même que les anciens bandeaux et les moulures ou profils ou toute autre disposition intéressante ou authentique.

Fenêtres

Les fenêtres à refaire seront semblables à celles d'origine, les profils seront reproduits. Lorsque les menuiseries d'origine auront disparu, il y aura lieu de se conformer à des modèles de l'époque du bâtiment.

Volets

Les volets à refaire seront du type traditionnel, doublés, cloutés et peints dans le ton des menuiseries des fenêtres.
Les volets roulants ouvrant sur la voie publique ou visibles d'une voie publique, sont interdits.
Les persiennes et les volets métalliques ouvrant sur la voie publique ou visibles d'une voie publique, sont interdites.

Portes extérieures

Les portes préfabriquées dites de "style" ou "rustiques" sont interdites.
L'exécution des portes devra être compatible avec le caractère de la construction.
Les portes de type isoplane sont interdites.
Le bois pourra être apparent ou peint suivant le caractère et l' époque de la construction. S'il est peint, sa couleur devra s'harmoniser avec l' édifice et le voisinage.

Serrureries

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne ou de ferronnerie devront être conservés et s'il y a lieu réparés : balcons, grilles, pentures de volets, de portes, ferrages, serrures, etc.
Les éléments nouveaux devront se rapprocher des modèles anciens les plus simples.
La quincaillerie en métal chromé ou brillant est interdite à l'extérieur, en particulier pour les poignées de portes, les boutons de tirage et les heurtoirs.

Toitures

Les toitures seront en tuiles canal, si possible de récupération.
La conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité d'ouvrir des petits châssis.
Il est interdit de créer des terrasses en toitures.
L'importance des saillies de toitures s'adaptera à l'époque et à la nature de la construction.
Toutefois les saillies de toiture ne pourront dépasser 0,50 mètre sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres.
Dans la mesure du possible, on rétablira les pentes de toit qui ont été modifiées postérieurement à la construction initiale.

Tout ouvrage visible en métal est interdit, à l'exception des gouttières et descentes d'eau.
Les panneaux photovoltaïques et panneaux solaires sont interdits

Descentes d'eaux pluviales

Tout point de modification ou réfection de toitures devra préciser les emplacements des descentes d'eaux pluviales. Des regroupements avec les propriétés voisines pourront être envisagés, avec l'accord des propriétaires afin de diminuer le nombre des descentes d'eau.
Les coudes dans le plan des façades et les descentes obliques sont interdits.

Cheminées

Les souches hors combles seront enduites extérieurement au mortier de chaux.

Antennes et capteurs solaires

Les antennes de télévisions seront regroupées pour chaque immeuble en antenne collective.
Elles seront disposées de façon à être le moins visible possible. Elles seront déposées dès que les moyens techniques le permettront (notamment si elles peuvent être installées dans les combles).
Les dispositifs de captage du rayonnement solaire ne pourront en aucun cas être établis en superstructure sur les toitures ou les murs, existants ou à construire. Ils devront être intégrés dans le volume même de la construction en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Plomberie

Toute installation de plomberie, autre que les gouttières et descentes d'eau pluviale, est interdite sur les façades.

Balcon

Les saillies de balcon ne pourront dépasser 0,80 mètre sur les voies d'une largeur supérieure à 12 mètres.
La suppression des balcons créés postérieurement aux façades, pourra être exigée lors de la restauration ou ravalement des façades.

Clôtures

Les clôtures sur rue devront être constituées par :
- des murs identiques aux façades (enduits à la chaux grasse ou en pierre)
- des grilles en ferronnerie aux motifs simples inspirés des modèles traditionnels.

Tout autre mode de clôture sur rue est interdit.
La hauteur maximale pour les clôtures sur rue sera de 2 mètres.
Sur les limites intérieures séparatives des parcelles, ou entre les jardins ou cours privées, les clôtures, si elles sont visibles de la voie publique, ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur et elles seront de préférence construites en pierres de taille ou en moellons, ou à défaut, constituées par des haies vives ou des grilles.

Dans le secteur Ul (zone sportive et de loisirs) :

Façades et constructions

Les façades présenteront les caractéristiques suivantes :
- sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux pans de bois), ainsi que les couleurs vives et agressives.
- les façades des constructions seront traitées avec des teintes sombres et mâtes.
- les façades latérales et arrière des constructions seront traitées avec la même soin que les façades principales.
- les matériaux employés en façade des constructions seront constitués des matériaux suivants : bois ou bardage bois, bardage métallique, enduit.
- les effets de polychromie sont limités à deux teintes majeures en façade.
- les bardages métalliques et les enduits doivent être de teinte sombre.
- les enseignes doivent faire corps avec le bâtiment. Elles doivent être intégrées aux plans de façade sans dépasser en hauteur soit l'acrotère, soit l'égout du toit.
- les enseignes sur mât, les enseignes lumineuses et les panneaux publicitaires sur les parcelles et les constructions sont interdits.
- l'éclairage des enseignes doit être assuré par des projecteurs, situés entre le domaine public et les façades des constructions.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 mètre.
Les clôtures seront composées de haies vives à feuilles caduques d'essences locales variées, doublées ou non de grilles métalliques ou d'un grillage à maille rigide.
Les aires de stockage extérieures seront plantées en périphérie par des plantes arbustives ou entourées par une palissade ou claustra en bois d'une hauteur minimale de 2 mètres.

ARTICLE U 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments. Elles ne s'appliquent pas aux constructions et extensions de bâtiments publics pour lesquels les besoins en stationnement devront être déterminés en fonction des besoins.

En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (avec ou sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement (sans création de logements supplémentaires), les dispositions de l'article 12 relatif au stationnement n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors obligatoire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.
Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 mètres carrés par véhicule y compris les accès et les aires de manœuvre. Il est exigé :

- longueur minimum : 5 mètres
- largeur minimum : 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.
- largeur minimum pour les places de stationnement longitudinales aménagées le long d'une voie ou d'un trottoir : 2,30 mètres

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des vélos est de 1,50 m^2 par place de stationnement.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L 123-1-2, L 332-7-1 et R 332-17 du Code de l'Urbanisme.

<u>Pour l'ensemble de la zone</u>, il est exigé :

- <u>pour les constructions à usage d'habitation :</u>
  - deux places par logement
  - dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé une place supplémentaire pour deux lots créés.

- <u>pour les activités :</u>

Pour toutes constructions à usage d'activités, de service ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

- pour les hôtels : une place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants : une place de stationnement par tranche de 10m² de salle,
- pour les commerces de détail : de plus de 50 m² de surface de vente : l'aire de stationnement doit être égale à la surface de vente,
- services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée,
- pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe,
- pour les établissements recevant du public (hors cas évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.
Cette règle ne s'applique pas pour les locaux à usage commercial, artisanal ou de service de moins de 20 m² de surface aménagée pour lesquels aucune place de stationnement n'est exigée.
La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le secteur Ua (centre ancien de Margon) :

Les garages en rez-de-chaussée ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination dans ce secteur.

ARTICLE U 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Traitement paysager des espaces libres
Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de 25% de l'unité foncière dont une partie en pleine terre.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte plantés en pleine terre.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Intégration des aires de stationnement
Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont au moins la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces boisés classés
Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les éléments de paysage identifiés au titre du 2° et 5° du § III de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme
Les boisements et talus composant les éléments de bocage identifiés au titre de l'article L .123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou arasement des éléments constitutifs de la trame bocagère, talus et boisements, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- Les boisements et talus détruits doivent être reconstitués sur le même emplacement ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle. Les boisements doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère et utilisés des essences adaptées et locales.

La dominante végétale des espaces paysagers protégés doit être préservée.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE U 15- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

25% au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservée en pleine terre.
Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïques, …) est recommandée.
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE U 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE II – ZONE AU

Caractère de la zone :

Au regard du 2° du § III de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, relatif à la Protection du Patrimoine bâti et paysager, l'ensemble des constructions sur la commune de Margon ne pourra excéder la hauteur fixée par la côte 115.09 NGF correspondant à la partie basse des mâchicoulis du Château (monument historique inscrit et ses abords).

Il s'agit de zones naturelles partiellement urbanisées qui ont vocation à s'étendre et à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation.
L'aménagement de ces zones nécessitera l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non règlementé », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales et rappels règlementaires en début de règlement.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées en zone inondable définie par le PPRi du « bassin versant de la Thongue » sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du PPRi. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document.

ARTICLE AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En référence à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme où il est fait référence à neuf destinations de constructions, dans l'ensemble de la zone les destinations de constructions suivantes sont interdites:

- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au centre ancien et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Prise en compte des dispositions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés aux documents graphiques au titre du 2° et 5° du III § de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, de l'article 5 des dispositions générales :

Au sein des espaces paysagers protégés identifiés aux documents graphiques au titre du 2° et 5° du III § de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont seuls admis :

- les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, ou aux circulations douces (cheminements piétonniers et cyclables)

Dans l'ensemble de la zone, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- bureaux et services
- services publics et équipements d'intérêt général collectifs
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier

- commerce
- industrie
- artisanat

Les constructions à usage de bureaux et de services sont autorisées sous réserve que l'activité soit exercée à l'intérieur du bâtiment d'habitation ou dans un bâtiment annexe à celui-ci, sur la même parcelle et n'excédant pas 100 m² de surface à aménager. Elles sont admises à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3- ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès – Les accès et les voies doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et répondre aux règles minimales de desserte : des réseaux divers, de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc.

Voirie – Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité due au relief ou aux cours d'eau ou à la configuration de la parcelle (forme, surface). Dans ces cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.
Toutes créations nouvelles ou modification des conditions d'accès sur les routes départementales nécessitent une autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

ARTICLE AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable – Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

Eaux usées – Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.
Lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la règlementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.
Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être adaptées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Toute construction, ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Margon.

Eaux pluviales **–** Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public pluvial les collectant.
En l'absence de réseau, d'insuffisance de réseau ou d'impossibilité technique due notamment à une forte déclivité, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du propriétaire et conditionnent l'obtention de l'autorisation de construire.

En toute hypothèse, pour les lotissements, les opérations groupées et les immeubles collectifs, les aménagements réalisés doivent viser la limitation des débits évacués par l'implantation de dispositifs de rétention.
Certaines sections des fossés des routes départementales risquent d'être affectées à la réception des eaux pluviales des secteurs bâtis ou à urbaniser. En conséquence, le Département souhaite qu'une étude justifie la capacité des exutoires à assurer cette fonction et qu'elle définisse les adaptations à mettre en œuvre dans la zone à urbaniser. Il émet les réserves d'usage pour l'utilisation des fossés à d'autres fins que l'assainissement de la chaussée.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Electricité et téléphone **–** Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Ordures ménagères **–** Un emplacement à containers à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.
Les lieux réservés à cet effet devront être aussi discrets que possible.

ARTICLE AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU 6- MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou projetées, est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

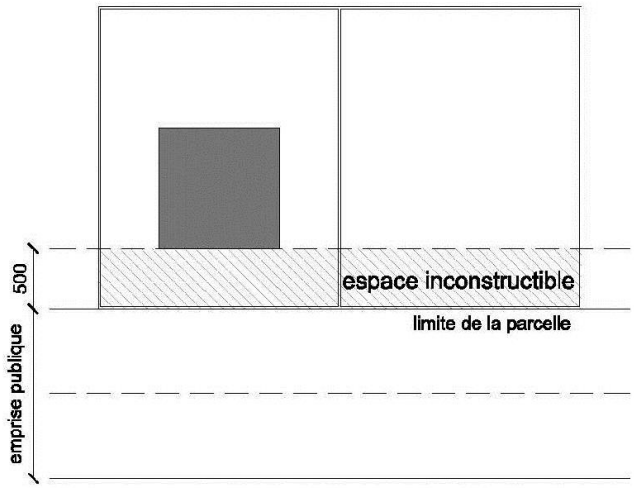

Schéma 15 : Article AU6

Cas particulier des piscines : les piscines doivent être implantées de telle manière qu'elles respectent un retrait par rapport aux voiries et emprises publiques d'au moins 2 mètres et doivent être à hauteur du terrain naturel.
Les locaux techniques (machinerie) pourront être implantés avec un recul d'au moins 3 mètres.

ARTICLE AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. (D > H/2 > 3 m)

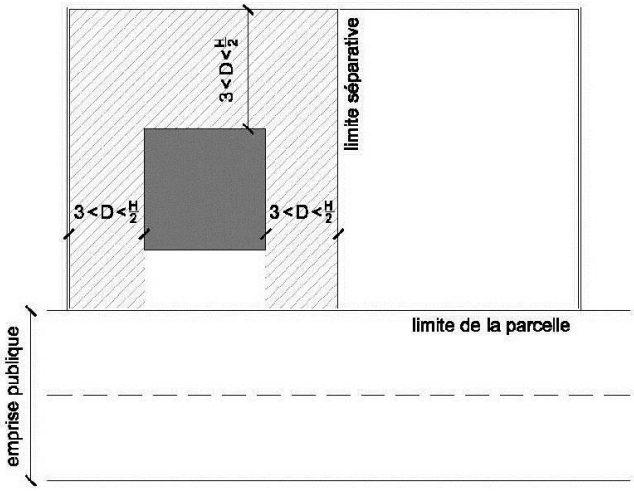

Schéma 16 : Article AU7

Cas particulier des piscines : les piscines doivent être implantées de telle manière qu'elles respectent un retrait par rapport aux limites séparatives d'au moins 2 mètres et doivent être à hauteur du terrain naturel.
Les locaux techniques (machinerie), considérés comme construction annexe ne créant pas de surface de plancher, pourront être édifiés en limite séparative à condition d'avoir un linéaire total maximal de 8 mètres, une superficie maximale de 18 m² et une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage ou 3,00 mètres à l'acrotère.

ARTICLE

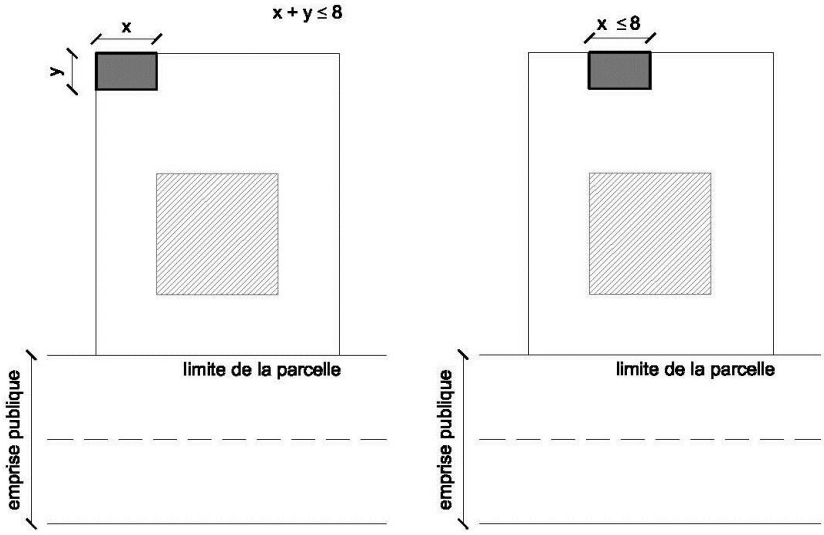

Schéma 17 : Article AU7 – Implantation des locaux techniques

AU 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE AU 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE AU 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Sur l'ensemble du territoire communal de Margon, aucune construction ne pourra excéder la hauteur fixée par la cote <u>115.09 NGF</u>. Aucun dépassement de cette cote ne sera autorisé.

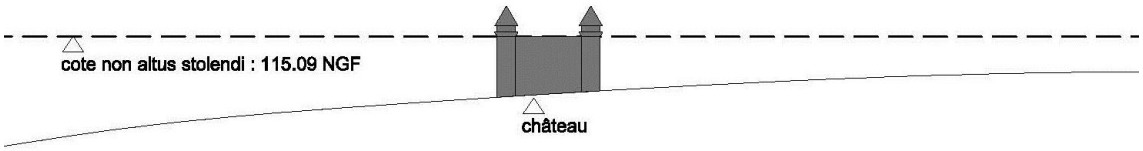

Schéma 18 : Article AU10

<u>Définition de la hauteur :</u>

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour toute partie du terrain d'assiette de la construction qui constitue une cuvette par rapport à l'espace public contigu, c'est la cote de cet espace public qui constitue le niveau de référence à partir duquel est mesurée la hauteur maximale.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

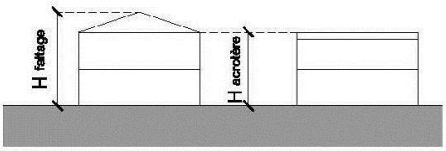

Schéma 19 : Article AU10 – Hauteur absolue

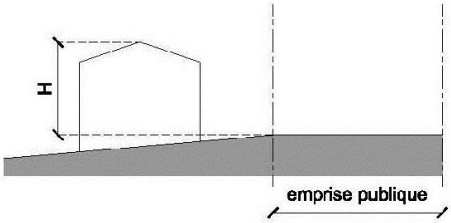

Schéma 20: Article AU10

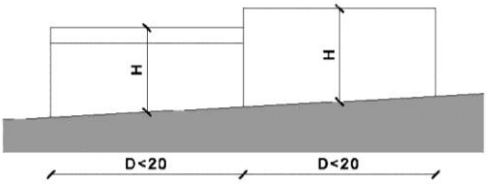

Schéma 21 : Article AU10

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,80 mètres.

Toutefois des hauteurs différentes peuvent être autorisées, lorsque le projet est réalisé dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, …).

ARTICLE AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments y compris ceux liés aux diverses activités.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

Les constructions neuves devront être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments environnants. Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le paysage urbain et la bonne économie de la construction.
Il sera tenu le plus grand compte de l'échelle des constructions environnantes, de leurs couleurs et leurs matériaux.
Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Toitures

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire.
Les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toitures en pente, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.
Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées en tout ou partie si elles sont utilisées comme support d'énergies alternatives ou comme toitures servant à la rétention des eaux de pluie.
Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation, seront intégrés sous les toitures et devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics.
Leur implantation sur console ou sur les balcons est interdite. Les raccordements et câblages seront dissimulés. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur.
L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel, tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes.
Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

L'implantation d'antennes sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration visuelle au bâti.
Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.
Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.
Les appareils de climatisation en façades sont interdits. Ils devront être rendus parfaitement invisibles ou habillés derrière des dispositifs de masquage.

Menuiseries

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.
Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci.

Clôtures

Les clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre de haut. En bordure du domaine public, elles pourront être composées :

- d'un mur plein toute hauteur
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 à 1,00 mètre, surmonté d'un grillage à claire-voie ou de grilles en ferronnerie très simples. Le mur-bahut sera obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions. Il sera de préférence doublé de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Les clôtures en limites séparatives, privé/privé, pourront être réalisées à l'aide d'un grillage sur un muret bahut enduit. Elles seront doublées par une haie végétale plantée d'essences locales. Ces clôtures ne dépasseront pas 1,80 mètre de haut.

ARTICLE AU 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions des articles L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Pour satisfaire ses obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement qui lui est imparti.
Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 mètres carrés par véhicules y compris les accès et les aires de manœuvre. Il est exigé :

- longueur minimum : 5 mètres
- largeur minimum : 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite
- largeur minimum pour les places de stationnement longitudinales aménagées le long d'une voie ou d'un trottoir : 2,30 mètres

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des vélos est de 1,50 m^2 par place de stationnement.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L 123-1-2, L 332-7-1 et R 332-17 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble de la zone AU, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - deux places par logement, dont une réalisée à partir d'une enclave dans la clôture permettant, en dehors de l'accès, le stationnement d'un véhicule sur la parcelle.
  - dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé une place supplémentaire pour deux lots créés.

- pour les activités :

Pour toutes constructions à usage d'activités, de service ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

ARTICLE AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.
Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de 25% de l'unité foncière dont une partie en pleine terre.
Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte plantés en pleine terre.
Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Intégration des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont au moins la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les éléments de paysage identifiés au titre du 2° et 5° du § III de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme

Les boisements et talus composant les éléments de bocage identifiés au titre de l'article L .123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou arasement des éléments constitutifs de la trame bocagère, talus et boisements, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- Les boisements et talus détruits doivent être reconstitués sur le même emplacement ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle. Les boisements doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère et utilisés des essences adaptées et locales.

La dominante végétale des espaces paysagers protégés doit être préservée.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AU 15- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

25% au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservée en pleine terre.
Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïques, …) est recommandée.
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.
Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE AU 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III– ZONE AUa

Caractère de la zone :

Au regard du 2° du § III de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, relatif à la Protection du Patrimoine bâti et paysager, l'ensemble des constructions sur la commune de Margon ne pourra excéder la hauteur fixée par la côte 115.09 NGF correspondant à la partie basse des mâchicoulis du Château (monument historique inscrit et ses abords).

Il s'agit d'une zone naturelle partiellement urbanisée qui a vocation à s'étendre et à recevoir principalement des constructions liées aux activités artisanales.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non règlementé », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales et rappels règlementaires en début de règlement.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUa 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En référence à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme où il est fait référence à neuf destinations de constructions, dans l'ensemble de la zone les destinations de constructions suivantes sont interdites:

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- commerce
- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au centre ancien et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Prise en compte des dispositions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés aux documents graphiques au titre du 2° et 5° du § III de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, de l'article 5 des dispositions générales :

Au sein des espaces paysagers protégés identifiés aux documents graphiques au titre du 2° et 5° du § III de l'article l.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont seuls admis :

- les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, ou aux circulations douces (cheminements piétonniers et cyclables)

Dans l'ensemble de la zone, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- bureaux et services
- services publics et équipements d'intérêt général collectifs
- artisanat
- entrepôts

Dans ce secteur, il peut être accepté les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (garages, dépendances) uniquement dans l'un des cas suivants :

- Si elles sont contiguës au bâtiment destiné à l'activité artisanale, afin de créer une unité architecturale.
- Si elles sont liées à l'usage de bureaux et de services, sous réserve que l'activité soit exercée à l'intérieur du bâtiment d'habitation ou dans un bâtiment annexe à celui-ci, sur la même parcelle. Elles sont admises à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUa 3- ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès – Les accès et les voies doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et répondre aux règles minimales de desserte : des réseaux divers, de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc.

Voirie – Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité due au relief ou aux cours d'eau ou à la configuration de la parcelle (forme, surface). Dans ces cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.
Toutes créations nouvelles ou modification des conditions d'accès sur les routes départementales nécessitent une autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

ARTICLE AUa 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable – Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

Eaux usées – Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.
Lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la règlementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.
Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être adaptées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements

aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Margon.

Eaux pluviales **–** Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public pluvial les collectant.
En l'absence de réseau, d'insuffisance de réseau ou d'impossibilité technique due notamment à une forte déclivité, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du propriétaire et conditionnent l'obtention de l'autorisation de construire.

Certaines sections des fossés des routes départementales risquent d'être affectées à la réception des eaux pluviales des secteurs bâtis ou à urbaniser. En conséquence, le Département souhaite qu'une étude justifie la capacité des exutoires à assurer cette fonction et qu'elle définisse les adaptations à mettre en œuvre dans la zone à urbaniser. Il émet les réserves d'usage pour l'utilisation des fossés à d'autres fins que l'assainissement de la chaussée.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Electricité et téléphone **–** Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Ordures ménagères **–** Un emplacement à containers à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la situation de la construction.
Les lieux réservés à cet effet devront être aussi discrets que possible.

ARTICLE AUa 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUa 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou projetées, est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

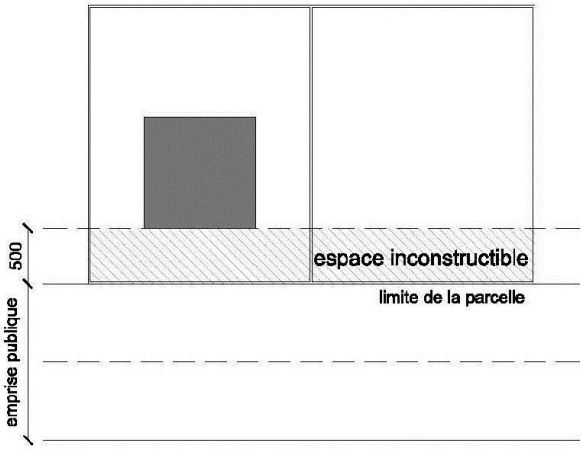

Schéma 22 : Article AUa6

ARTICLE AUa 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUa 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE AUa 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE AUa 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Sur l'ensemble du territoire communal de Margon, aucune construction ne pourra excéder la hauteur fixée par la cote <u>115.09 NGF</u>. Aucun dépassement de cette cote ne sera autorisé.

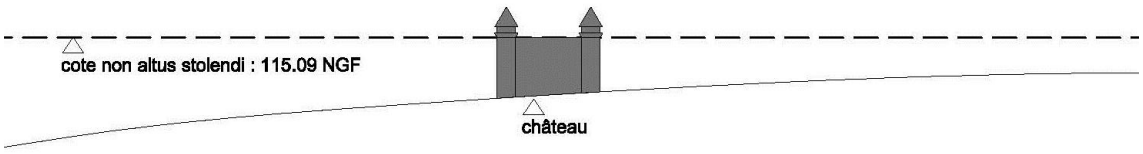

Schéma 23 : Article AUa10

<u>Définition de la hauteur :</u>

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour toute partie du terrain d'assiette de la construction qui constitue une cuvette par rapport à l'espace public contigu, c'est la cote de cet espace public qui constitue le niveau de référence à partir duquel est mesurée la hauteur maximale.
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

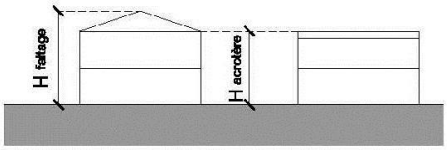

Schéma 24 : Article AUa10 – Hauteur absolue

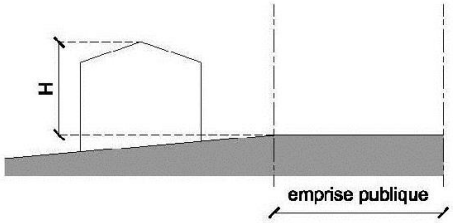

Schéma 25 : Article AUa10

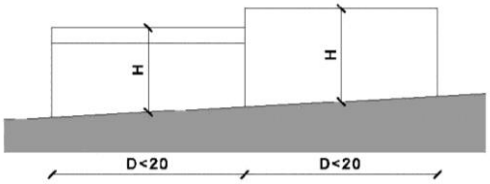

Schéma 26 : Article AUa10

La hauteur maximale des bâtiments destinés à l'activité est fixée à 9 mètres et la hauteur maximale des bâtiments destinés à l'usage d'habitation est fixée à 7,80 mètres.

ARTICLE AUa 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris ceux liés aux diverses activités.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.
Les constructions neuves devront être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments environnants. Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le paysage urbain et la bonne économie de la construction.
Il sera tenu le plus grand compte de l'échelle des constructions environnantes, de leurs couleurs et leurs matériaux.
Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.
Dans ce secteur, la volumétrie sera simple. L'imbrication de volumes disparates sera évitée. Une homogénéité et une identité architecturale seront recherchées dans l'ensemble de ce secteur.
L'emploi en façade de bardage nervuré de type bac acier doit rester ponctuelle et limitée.
Les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).
Les enseignes des bâtiments d'activité seront comprises dans le volume des constructions et ne dépasseront pas l'acrotère ou la toiture.

Toitures

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire.
Les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toitures en pente, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.
Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées en tout ou partie si elles sont utilisées comme support d'énergies alternatives ou comme toitures servant à la rétention des eaux de pluie.
Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation, seront intégrés sous les toitures et devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics.
Leur implantation sur console ou sur les balcons est interdite. Les raccordements et câblages seront dissimulés. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur.
L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel, tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes.

Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.
L'implantation d'antennes sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration visuelle au bâti.
Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.
Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.
Les appareils de climatisation en façades sont interdits. Ils devront être rendus parfaitement invisibles ou habillés derrière des dispositifs de masquage.

Menuiseries

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.
Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci.

Clôtures

Les clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre de haut. En bordure du domaine public, elles pourront être composées :

- d'un mur plein toute hauteur
- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 à 1,00 mètre, surmonté d'un grillage à claire-voie, ou de grilles en ferronnerie très simples. Le mur-bahut sera obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions. Il sera de préférence doublé de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Les clôtures en limites séparatives, privé/privé, pourront être réalisées à l'aide d'un grillage sur un muret bahut enduit. Elles seront doublées par une haie végétale plantée d'essences locales. Ces clôtures ne dépasseront pas 1,80 mètre de haut.

ARTICLE AUa 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions des articles L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée sur des emplacements prévus à cet effet. Pour satisfaire ses obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement qui lui est imparti.
Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 mètres carrés par véhicules y compris les accès et les aires de manœuvre. Il est exigé :

- longueur minimum : 5 mètres
- largeur minimum : 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite
- largeur minimum pour les places de stationnement longitudinales aménagées le long d'une voie ou d'un trottoir : 2,30 mètres

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des vélos est de 1,50 m^2 par place de stationnement.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L 123-1-2, L 332-7-1 et R 332-17 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'ensemble de cette zone, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - deux places par logement

- pour les activités :

Pour toutes constructions à usage d'activités, de service ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

- artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations : une place par 150 m² de surface aménagée,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

ARTICLE AUa 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de 25% de l'unité foncière dont une partie en pleine terre.
Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte plantés en pleine terre.
Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Intégration des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont au moins la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les éléments de paysage identifiés au titre du 2° et 5° du § III de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme

Les boisements et talus composant les éléments de bocage identifiés au titre de l'article L .123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou arasement des éléments constitutifs de la trame bocagère, talus et boisements, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- Les boisements et talus détruits doivent être reconstitués sur le même emplacement ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle. Les boisements doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère et utilisés des essences adaptées et locales.

La dominante végétale des espaces paysagers protégés doit être préservée.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUa 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 15- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

25% au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservée en pleine terre.
Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïques, …) est recommandée.
L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.
L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE AUa 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE IV – ZONE AUl

Caractère de la zone :

Au regard du 2° du § III de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, relatif à la Protection du Patrimoine bâti et paysager, l'ensemble des constructions sur la commune de Margon ne pourra excéder la hauteur fixée par la côte 115.09 NGF correspondant à la partie basse des mâchicoulis du Château (monument historique inscrit et ses abords).

Il s'agit d'une zone naturelle partiellement urbanisée qui a vocation à s'étendre en prolongement de la zone Ul existante (zone sportive).
La zone AUl correspondant à une zone d'extension destinée à aux activités sportives et de loisirs.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non règlementé », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales et rappels règlementaires en début de règlement.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUl 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En référence à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme où il est fait référence à neuf destinations de constructions, dans l'ensemble de la zone les destinations de constructions suivantes sont interdites:

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- commerce
- artisanat
- entrepôts
- industrie
- exploitations agricoles ou forestières

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au centre ancien et compatible avec son fonctionnement. Elles ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Prise en compte des dispositions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés aux documents graphiques au titre du 2° et 5° du § III de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, de l'article 5 des dispositions générales :

Au sein des espaces paysagers protégés identifiés aux documents graphiques au titre du 2° et 5° du § III de l'article l.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, sont seuls admis :

- les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, ou aux circulations douces (cheminements piétonniers et cyclables)

Dans l'ensemble de la zone, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- services publics
- bureaux et services

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLES AUl 3- ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès – Les accès et les voies doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et répondre aux règles minimales de desserte : des réseaux divers, de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc.

Voirie – Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité due au relief ou aux cours d'eau ou à la configuration de la parcelle (forme, surface). Dans ces cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.
Toutes créations nouvelles ou modification des conditions d'accès sur les routes départementales nécessitent une autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

ARTICLE AUl 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable – Toute construction à usage d'habitation et d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées – Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.
Lorsque le raccordement s'avèrerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la règlementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.
Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être adaptées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Margon.

Eaux pluviales – Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public pluvial les collectant.
En l'absence de réseau, d'insuffisance de réseau ou d'impossibilité technique due notamment à une forte déclivité, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du propriétaire et conditionnent l'obtention de l'autorisation de construire.

Certaines sections des fossés des routes départementales risquent d'être affectées à la réception des eaux pluviales des secteurs bâtis ou à urbaniser. En conséquence, le Département souhaite qu'une étude justifie la capacité des exutoires à assurer cette fonction et qu'elle définisse les adaptations à mettre en œuvre dans la zone à urbaniser. Il émet les réserves d'usage pour l'utilisation des fossés à d'autres fins que l'assainissement de la chaussée.

Electricité et téléphone – Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Ordures ménagères – Un emplacement à containers à ordures d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la situation et des aménagements réalisés.
Les lieux réservés à cet effet devront être aussi discrets que possible.

ARTICLE AUl 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUl 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou projetées, est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

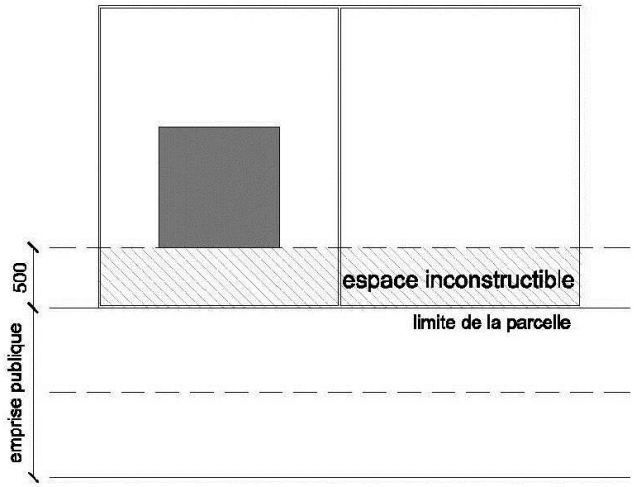

Schéma 27: Article AUl6

ARTICLE AUl 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUI 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE AUI 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE AUI 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Sur l'ensemble du territoire communal de Margon, aucune construction ne pourra excéder la hauteur fixée par la cote <u>115.09 NGF</u>. Aucun dépassement de cette cote ne sera autorisé.

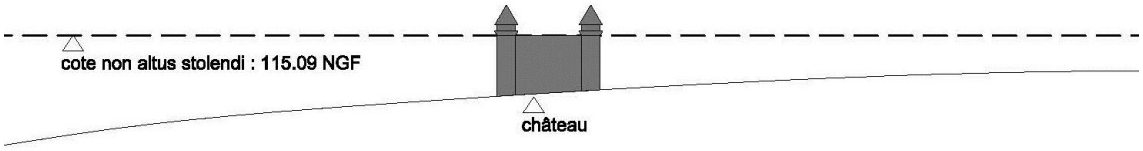

Schéma 28: Article AUI10

<u>Définition de la hauteur :</u>

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour toute partie du terrain d'assiette de la construction qui constitue une cuvette par rapport à l'espace public contigu, c'est la cote de cet espace public qui constitue le niveau de référence à partir duquel est mesurée la hauteur maximale.
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.
La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

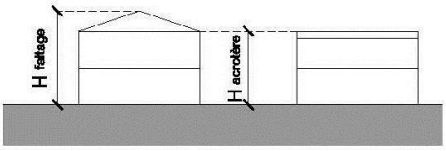

Schéma 32 : Article AUI10 – Hauteur absolue

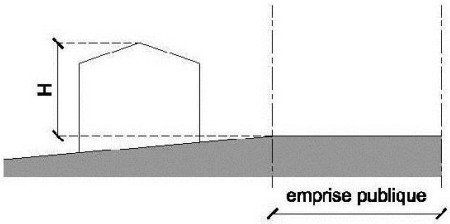

Schéma 29 : Article AUI10

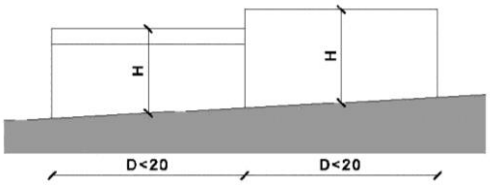

Schéma 30 : Article AUI10

ARTICLE AUI 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris ceux liés aux diverses activités (loisirs, sportives, artisanales).
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

Les constructions neuves devront être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments environnants.
Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le paysage urbain et la bonne économie de la construction.
Il sera tenu le plus grand compte de l'échelle des constructions environnantes, de leurs couleurs et leurs matériaux.
Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Toitures

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire.
Les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toitures en pente, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.
Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées en tout ou partie si elles sont utilisées comme support d'énergies alternatives ou comme toitures servant à la rétention des eaux de pluie.
Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation, seront intégrés sous les toitures et devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics.
Leur implantation sur console ou sur les balcons est interdite. Les raccordements et câblages seront dissimulés. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur.
L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel, tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes.
Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.
Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.
Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.
Les appareils de climatisation en façades sont interdits. Ils devront être rendus parfaitement invisibles ou habillés derrière des dispositifs de masquage.

Menuiseries

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci.

Clôtures

Les clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre de haut. En bordure du domaine public, elles pourront être composées :

- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 à 1,00 mètre, surmonté d'un grillage à claire-voie, ou de grilles en ferronnerie très simples. Le mur-bahut sera obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions. Il sera de préférence doublé de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.
- d'un grillage à claire-voie obligatoirement doublé de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Les clôtures en limites séparatives, privé/privé, pourront être réalisées à l'aide d'un grillage sur un muret bahut enduit. Elles seront doublées par une haie végétale plantée d'essences locales. Ces clôtures ne dépasseront pas 1,80 mètre de haut.

ARTICLE AUl 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux dispositions des articles L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Pour satisfaire ses obligations, le constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement qui lui est imparti.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 mètres carrés par véhicules y compris les accès et les aires de manœuvre. Il est exigé :

- longueur minimum : 5 mètres
- largeur minimum : 2,50 mètres. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite
- largeur minimum pour les places de stationnement longitudinales aménagées le long d'une voie ou d'un trottoir : 2,30 mètres

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des vélos est de 1,50 m^2 par place de stationnement.

Pour toutes constructions à usage d'activités, de service ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

ARTICLE AUl 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.
Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de 25% de l'unité foncière dont une partie en pleine terre.
Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte plantés en pleine terre.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Intégration des aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont au moins la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les éléments de paysage identifiés au titre du 2° du § III de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme

Les boisements et talus composant les éléments de bocage identifiés au titre de l'article L .123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou arasement des éléments constitutifs de la trame bocagère, talus et boisements, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- Les boisements et talus détruits doivent être reconstitués sur le même emplacement ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle. Les boisements doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère et utilisés des essences adaptées et locales.

La dominante végétale des espaces paysagers protégés doit être préservée.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUl 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ARTICLE AUl 15- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Définition : Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

ARTICLE AUl 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE V – ZONE A

Caractère de la zone :

Cette zone est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager, et économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux grands espaces agricoles situés en périphérie du territoire communal :
- coteaux viticoles,
- terroirs viticoles classés en AOC.

La zone A englobe de petites constructions existantes faisant partie du patrimoine rural : les mazets.

Des parties sont soumises aux risques d'inondation par débordement des ruisseaux : le Peilhan, le Rozeilhan, et les Crosses.
Elles sont délimitées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin versant de la Thongue approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2003.

La zone A comprend :
- des Espaces Boisés Classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du Code Forestier.
  Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- des secteurs jardins et des alignements d'arbres existants ou à créer repérés aux documents graphiques, soumis au 2° et 5° du § III de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non règlementé », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales et rappels réglementaires en début de règlement.

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

Préambule – Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées en zone inondable définie par le PPRi du « bassin versant de la Thongue » sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du PPRi. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document.

Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées sur le tracé de la canalisation de transport de gaz naturel haute pression définie « Artère du Midi Saint Martin de Crau – Cruzy ». Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 août 2006 modifié, en application de son paragraphe 3, de son article 8 et en application des articles L 555-16 et R555-30 du Code de l'Environnement, les dispositions détaillées jointes en annexes du présent Plan Local d'Urbanisme dans sa partie ANNEXES : 6-3 « Servitudes d'Utilité Publique – I3 Gaz » doivent être respectées. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document.

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En référence à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme où il est fait référence à neuf destinations de constructions, dans l'ensemble de la zone les destinations de constructions suivantes sont interdites:

- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux et services
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts

Les extensions de constructions existantes non liées à l'exploitation agricole sont interdites.
Toute construction ou occupation du sol non mentionnée à l'article A 2 est interdite, notamment :

- les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature que ce soit,
- les dépôts de produits polluants,
- l'épandage aérien.

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

Dans l'ensemble de la zone, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- habitations
- exploitations agricoles ou forestières
- services publics et équipements d'intérêt général collectifs

Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Les constructions nouvelles ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'un aménagement paysager et architectural cohérent s'intégrant à l'environnement.
Pour que ces constructions soient autorisées, le pétitionnaire devra apporter la preuve de la nécessité de ce projet par rapport à l'exploitation agricole existante ou envisagée.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation :
Elles sont admises sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- une seule construction à usage d'habitation par exploitation agricole et à condition qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole déjà existante ou en cours de création,
- de ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher,
- de jouxter un ou plusieurs bâtiments d'exploitation déjà réalisés ou en cours de réalisation : ces constructions prendront la forme, soit de logements intégrés au volume global du bâtiment d'exploitation, soit situés à proximité immédiate de ce bâtiment pour autant que le projet constitue un ensemble homogène compatible avec le milieu environnant.

Les extensions des constructions existantes :
L'extension et la transformation des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- que l'habitation soit liée et nécessaire à une exploitation existante,
- qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurée à concurrence de 30% maximum de la surface de plancher du bâtiment, sans dépasser 50 m^2,
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement sur l'exploitation,
- que l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment,
- qu'il n'y ait pas de changement de destination.

Les constructions à usage d'exploitation agricole :
La construction de bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables est autorisée à condition d'être directement nécessaire à l'exploitation agricole.

Sont admis le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et les gîtes ruraux, chambres d'hôtes et fermes auberges aménagés dans les volumes existants de l'exploitation à condition que ces installations soient liées à une activité complémentaire résultante et dépendante de l'exploitation agricole.

Sont admis les locaux liés à la vente, à l'exposition et à la dégustation de produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3- ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès – Les accès et les voies doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et répondre aux règles minimales de desserte : des réseaux divers, de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères, etc.

Voirie – Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité due au relief ou aux cours d'eau ou à la configuration de la parcelle (forme, surface). Dans ces cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.
Toutes créations nouvelles ou modification des conditions d'accès sur les routes départementales nécessitent une autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable – Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la règlementation en vigueur.

Eaux usées – Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site et conformément aux réglementations nationales et locales en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales – Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public pluvial les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser sur son terrain et à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.
Ces aménagements ne devront pas aggraver le ruissellement pluvial à l'aval de l'aménagement et ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Certaines sections des fossés des routes départementales risquent d'être affectées à la réception des eaux pluviales des secteurs bâtis. En conséquence, le Département souhaite qu'une étude justifie la capacité des exutoires à assurer cette fonction et qu'elle définisse les adaptations à mettre en œuvre dans la zone à urbaniser. Il émet les réserves d'usage pour l'utilisation des fossés à d'autres fins que l'assainissement de la chaussée.

Electricité et téléphone **–** Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages, sans être inférieure à 4000 m², conformément au règlement sanitaire départemental.
Les autorisations d'occupation du sol ne seront délivrées que sur des terrains présentant une perméabilité et une superficie suffisante, pour permettre l'implantation de dispositifs autonomes d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur.

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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques, actuelles ou projetées, est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile.

Un recul de dimension supérieure peut toutefois être imposé, s'il contribue à une meilleure insertion paysagère ou architecturale, s'il permet de sauvegarder des arbres, s'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies ou pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE A 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

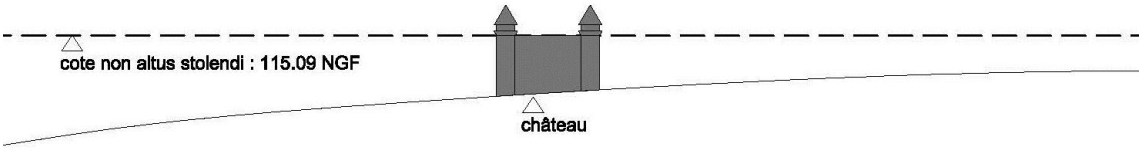

Schéma 31 : Article A10

Rappel : Sur l'ensemble du territoire communal de Margon, aucune construction ne pourra excéder la hauteur fixée par la cote <u>115.09 NGF</u>. Aucun dépassement de cette cote ne sera autorisé.

<u>Définition de la hauteur :</u>

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Pour toute partie du terrain d'assiette de la construction qui constitue une cuvette par rapport à l'espace public contigu, c'est la cote de cet espace public qui constitue le niveau de référence à partir duquel est mesurée la hauteur maximale.
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.

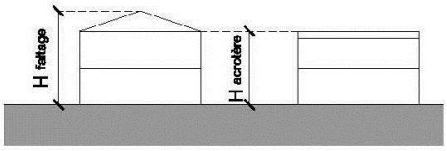

Schéma 32 : Article A10 – Hauteur absolue

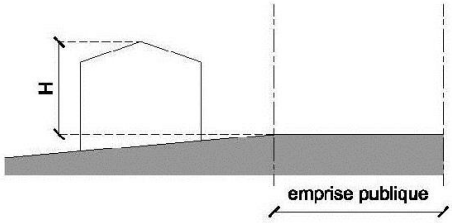

Schéma 33 : Article A10

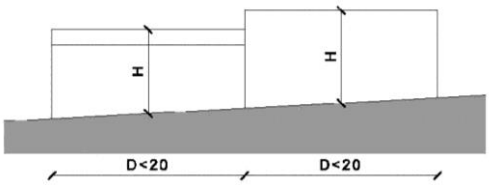

Schéma 34 : Article A10

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres pour les bâtiments d'exploitation et à 7,80 mètres pour les habitations.
Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les silos, cheminées, antennes, réfrigérant ou pour des éléments ponctuels de superstructures.
En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE A 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R111-21 du Code de l'Urbanisme)
Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

Volumes

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates sera évitée.
Les constructions à usage d'habitation devront être contiguës aux bâtiments agricoles.

Toitures

Les toitures seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire.
Les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toitures en pente, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.
Toutefois, les toitures terrasses seront autorisées en tout ou partie si elles sont utilisées comme support d'énergies alternatives ou comme toitures servant à la rétention des eaux de pluie.
Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation, seront intégrés sous les toitures et devront être rendus parfaitement invisibles. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquage, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics.
Leur implantation sur console ou sur les balcons est interdite. Les raccordements et câblages seront dissimulés. Ils peuvent être placés en combles, dans les parties privatives invisibles depuis l'espace public ou encastrés dans le mur.
L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

Couleurs

Les façades des bâtiments recevront des couleurs de teintes claires, type « pierre locale » ou de teintes sobres et s'harmoniseront avec celles des constructions existant dans la zone.
Les couleurs vives doivent être strictement limitées.

Clôtures

Les clôtures maçonnées sont interdites sauf si elles constituent un ensemble homogène avec l'ensemble bâti.
Les clôtures ne pourront dépasser 1,80 mètre de haut. En bordure du domaine public, elles pourront être composées :

- d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 à 1,00 mètre, surmonté d'un grillage à claire-voie, ou de grilles en ferronnerie très simples. Le mur-bahut sera obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions. Il sera de préférence doublé de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.
- d'un grillage à claire-voie obligatoirement doublé de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Les clôtures en limites séparatives, privé/privé, pourront être réalisées à l'aide d'un grillage sur un muret bahut enduit. Elles seront doublées par une haie végétale plantée d'essences locales. Ces clôtures ne dépasseront pas 1,80 mètre de haut.

Energie solaire

En cas d'utilisation d'éléments de production d'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade, soit en toiture, une adaptation aux articles ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement. Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception architecturale de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Stockage de matériaux et de déchets

Des emplacements seront aménagés pour le stockage des matériaux et des déchets nécessaires pour l'activité agricole. Ils seront, d'une manière générale, entourés de plantations et de végétations locales pour en masquer la vue.

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

Les éléments de paysage identifiés au titre du 2° du § III de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme

Les boisements et talus composant les éléments de bocage identifiés au titre de l'article L .123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou arasement des éléments constitutifs de la trame bocagère, talus et boisements, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- Les boisements et talus détruits doivent être reconstitués sur le même emplacement ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle. Les boisements doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère et utilisés des essences adaptées et locales.

La dominante végétale des espaces paysagers protégés doit être préservée.

La végétation existante : les pinèdes et les chênaies seront conservées et protégées. Les arbres isolés remarquables ou les arbres rois seront conservés. Les alignements d'arbres en bord des voies communales seront préservés (platanes, etc.).
Les ripisylves le long des cours d'eau seront protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieu humide.
Toute forme de projet (édification de bâtiment, extension, etc.) devra intégrer la végétation existante.
Les aires de stationnement et les espaces de stockages divers seront obligatoirement plantés de manière à en limiter l'impact visuel.

La végétation à planter : les plantations d'arbres dans les domaines et propriétés privées seront autorisées sous condition de préserver l'identité du domaine et en privilégiant des essences végétales locales : plantation d'arbres en alignement le long de la voie d'accès, arbres remarquables aux abords des bâtiments.
Les plantations seront étudiées pour conserver les caractéristiques environnementales et paysagères du site.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE VI – ZONE N

Caractère de la zone :

Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison 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'espace naturel.
A cette zone s'ajoutent 8 Espaces Boisés Classés (EBC).

Certaines parties sont soumises aux risques d'inondation par débordement des ruisseaux : le Peilhan, le Rozeilhan, et les Crosses
Elles sont délimitées dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin versant de la Thongue approuvé par arrêté préfectoral le 24 juillet 2003.

La zone N comprend des Espaces Boisés Classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du Code Forestier.
Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non règlementé », les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales et rappels règlementaires au début de règlement.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Préambule – Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées en zone inondable définie par le PPRi du « bassin versant de la Thongue » sur lesquelles s'appliquent les dispositions détaillées du règlement du PPRi. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document.

Des parties de la zone, repérées sur les plans de zonage du PLU, sont situées sur le tracé de la canalisation de transport de gaz naturel haute pression définie « Artère du Midi Saint Martin de Crau – Cruzy ». Conformément à la circulaire n°2006-55 du 4 août 2006 modifié, en application de son paragraphe 3, de son article 8 et en application des articles L 555-16 et R555-30 du Code de l'Environnement, les dispositions détaillées jointes en annexes du présent Plan Local d'Urbanisme dans sa partie ANNEXES : 6-3 « Servitudes d'Utilité Publique – I3 Gaz » doivent être respectées. Il est nécessaire de se référer systématiquement à ce document.

ARTICLE N 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En référence à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme où il est fait référence à neuf destinations de constructions, dans l'ensemble de la zone les destinations de constructions suivantes sont interdites:

- habitations
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier
- bureaux ou services
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôts
- exploitations agricoles ou forestières

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

Dans l'ensemble de la zone, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- les aménagements d'espaces verts, de jardins et de cultures diverses,
- les travaux destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, à la fréquentation du public (cheminements piétons ou cyclistes, stationnement, balisages, table de lecture, etc.), à la protection du site,
- les équipements d'infrastructures d'utilité publique et ouvrages qui leur sont liés,
- les travaux, ouvrages et installations de protection contre les crues.

Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3- ACCES – VOIRIE

Accès – Les accès doivent satisfaire aux besoins des constructions existantes, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.
Toutes créations nouvelles ou modification des conditions d'accès sur les routes départementales nécessitent une autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable – Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la règlementation en vigueur.
Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Eaux usées – Toute construction, ou installation existante rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la commune de Margon.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site et conformément aux réglementations nationales et locales en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales – Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public pluvial les collectant.
En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser sur son terrain et à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Ces aménagements ne devront pas aggraver le ruissellement pluvial à l'aval de l'aménagement et ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Electricité et téléphone **–** Pour toute construction ou installation existante, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Sur l'ensemble du territoire communal de Margon, aucune construction ne pourra excéder la hauteur fixée par la cote <u>115.09 NGF</u>. Aucun dépassement de cette cote ne sera autorisé.

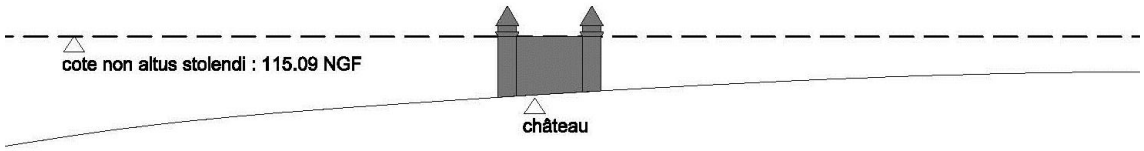

Schéma 35 : Article N10

Non réglementé.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

Les clôtures seront composées d'un grillage à claire-voie doublé de haies vives d'essences locales.
Les murs de clôtures en pierres sèches existants doivent être autant que possible sauvegardés et restaurés à l'identique.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés
Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les éléments de paysage identifiés au titre du 2° du § III de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme
Les boisements et talus composant les éléments de bocage identifiés au titre de l'article L .123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou arasement des éléments constitutifs de la trame bocagère, talus et boisements, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.

- Les boisements et talus détruits doivent être reconstitués sur le même emplacement ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle. Les boisements doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère et utilisés des essences adaptées et locales.

La dominante végétale des espaces paysagers protégés doit être préservée.

Le respect d'un périmètre suffisant autour des arbres concernés doit être garanti pour assurer leur pérennité et leur développement.

Si pour des raisons justifiées, un arbre devait être abattu ou détérioré, celui-ci devra être remplacé.
Les ripisylves le long des cours d'eau seront protégées et confortées avec des essences adaptées et de milieu humide.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15- PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16- INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.