

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°4-1

PIÈCE ÉCRITE DU RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal pour approbation le 11 juillet 2022

Le Maire

Christian SOUBIE

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 17/12/2012
Révision allégée n°1 du P.L.U.	Le 11/07/2022
Modification n°1 du P.L.U.	Le 11/07/2022



S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	23
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	33
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	47
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	49
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy	59
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy	69
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	73
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	75
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -	83
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	85

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **TRESSES**.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1. Les zones urbaines « U »

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

- | | |
|-------------------|--|
| - Chapitre I. : | Zone UA. |
| - Chapitre II. : | Zone UB composée de deux secteurs UBa et UBb |
| - Chapitre III. : | Zone UE. |
| - Chapitre IV. : | Zone UY. |

2. Les zones à urbaniser « AU »

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement 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, les Orientations d'Aménagement 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.

Ces zones sont :

- Chapitre V. : Zone 1AU + secteur 1AUb.
- Chapitre VI. : Zone 1AUY + secteur 1AUYb.
- Chapitre VII. : Zone 2AUY.

3. Les zones agricoles « A »

Les zones agricoles « A » (article R. 151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre VIII. : Zone A.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre IX. : Zone N.

5. Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes, des secteurs soumis à des nuisances de bruit

Sur ces secteurs, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon les arrêtés préfectoraux du 30 janvier 2003 relatif au classement des routes nationales et autoroutes et du 6 avril 2011 relatif au classement des voies interurbaines, sont reportées sur le document graphique annexe (pièce n° 5.6.2.).

Sur la commune de Tresses, sont concernés les axes routiers suivants :

- La RN 89, catégorie 1.
- La RN 230, catégorie 1.
- La RD 241, catégories 3 et 4.
- La RD 936, catégories 2 et 3.

6. Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, dans le cadre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il

respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U..

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 421-23, R. 424-1, R. 113-3, R. 113-4, R. 113-5, R. 113-6 et R. 113-7 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

- Des éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Les éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier sont repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « haies et alignements d'arbres à protéger ».

- Un dispositif favorisant la diversité commerciale en zone urbaine :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « périmètre de diversité commerciale » dans lesquels doivent être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

7. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention expresse dans les articles du présent règlement.

O O O

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise le centre bourg de Tresses et le quartier de Mélac, marqué pour le premier par la présence prédominante de services (sportifs, éducatifs, culturels, ...) et d'activités commerciales, et où les bâtiments sont construits en majeure partie à l'alignement des voies, et en ordre continu.

La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'activité centrale, l'habitat, et le commerce de proximité, conformément aux objectifs fixés par le PADD.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a)** Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- b)** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.
- c)** Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- d)** Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- e)** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

- f) Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- g) Les carrières.
- h) Les constructions nouvelles à l'intérieur d'une bande de 5 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** ».
- i) Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme pour les terrains couverts par l'emprise repérée aux documents graphiques du règlement par la mention « **Périmètre de diversité commerciale** », à l'exception de celles visées à l'article 2.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) Les constructions nouvelles et extensions, à condition qu'elles soient liées au caractère général de la zone, défini au préambule.
- b) **Dans les espaces délimités par le document graphique intitulé « Secteurs de mixité sociale »**, toute opération de deux logements ou deux lots et plus, représentant une surface de plancher de plus de 250 m², sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, doit comporter une part de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) selon les seuils suivants :
 - Pour toute opération entre 2 et 3 logements ou lots, 1 logement locatif social à réaliser;
 - Pour toute opération de 4 logements ou lots et plus, 25% de logements locatifs sociaux à réaliser.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur. L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation

- c) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4.2., dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- d) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...
- e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

f) A l'intérieur d'une bande de 10m de profondeur mesurée depuis les linéaires repérés au document graphique par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** », les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas le caractère de ces espaces et qui n'implique aucun impact sur les éléments végétaux repérés ou leur système racinaire.

g) Dans le périmètre repéré aux documents graphiques du règlement par la mention « **Périmètre de diversité commerciale** », seuls les commerces de détail et de proximité* sont autorisés.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

** Entrent dans la catégorie "commerce de détail et de proximité", l'ensemble des commerces répondant aux besoins des habitants comme les commerces alimentaires (boucher, poissonnier, boulanger, primeur, etc.). A l'inverse, les activités de type bureaux, agences immobilières ou d'assurance par exemple, n'entrent pas dans la catégorie "commerce de détail et de proximité".*

Construction aux abords de la RD 936

Toute création d'accès nouveaux est interdite sur la RD 936.

a) sur les unités foncières construites à la date de l'approbation de la révision du PLU, les accès existants seront maintenus. L'aménagement des accès devra toutefois tenir compte du futur alignement porté au plan. Il pourra être exigé un recul des clôtures jusqu'à 4 m de l'alignement futur.

b) dans le cas de modification, d'agrandissement ou de construction nouvelle, il pourra être exigé :

- Un recul de la clôture jusqu'à 4 m par rapport au futur alignement de la voie.
- L'aménagement de voies de décélération et d'accélération.

Préalablement à toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, ces conditions d'aménagement seront définies à l'occasion de l'instruction des dossiers.

2. VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

La largeur de la plate-forme des voies à créer ne sera pas inférieure à 7 m.

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

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. En ordre continu ou semi continu¹

Toute construction ou installation nouvelle, balcons non compris, doit être édifiée :

- a) Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- b) Soit au nu des façades existantes.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul peut être admise :

¹ Ordre continu : c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.
Ordre semi-continu : c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.

- a) Si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades,...). Le recul de la construction par rapport à l'alignement est alors au minimum de 3 mètres.
- b) Si les constructions voisines sont déjà implantées en recul, et notamment dans le cas de "dent creuse". La limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- c) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans réduire le retrait existant.
- d) Pour respecter la végétation existante ou un recul porté sur le plan de zonage et des réservations.
- e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

2. En ordre discontinu²

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'alignement ou au recul porté sur le plan de zonage et des réservations.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

1. En ordre continu

A l'intérieur d'une bande de 16 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles doivent être édifiées d'une limite de propriété à l'autre.

A l'extérieur de la bande des 16 mètres, les constructions nouvelles doivent être édifiées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2. En ordre semi-continu

A l'intérieur d'une bande de 16 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une des limites séparatives et à 3 mètres au moins de l'autre.

A l'extérieur de la bande des 16 mètres, les constructions nouvelles doivent être édifiées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) À l'extérieur de la bande de 16 mètres, pour la construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives, sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,50 mètres sur cette limite.
- b) Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesuré de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, sans réduire le retrait existant.

² Ordre discontinu : c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

- c) Pour la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées de hauteur et de caractéristiques sensiblement égales.
- d) Pour une construction jouxtant la limite séparative et s'adossant à un bâtiment existant implanté sur cette limite, sous réserve que la hauteur de la construction à réaliser ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- e) Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins 20 mètres.
- f) À l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de publication du PLU. pour tenir compte des règles d'urbanisme fixées par les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- g) Dans le cadre d'ensemble d'habitations ou de commerce et de lotissements comprenant un plan de masse et un règlement précisant l'implantation des bâtiments.
- h) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

3. En ordre discontinu

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- a) Pour la construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives sous réserve que la hauteur de tout point du bâtiment, mesurée à partir du terrain le plus bas, n'excède pas 3,50 mètres sur ces limites et que leur superficie ne dépasse pas 40 m² et qu'elles soient implantées à plus de 16 mètres de l'alignement.
- b) Pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

La hauteur absolue est calculée à l'intérieur de la bande des 16 mètres visée à l'article UA 7 à partir du point de l'alignement de la voie d'accès située au droit du milieu de la construction et à l'extérieur de la bande des 16 mètres à partir du sol avant travaux.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout des toitures.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, panneaux solaires, etc.).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Le volume et l'implantation des annexes devront être particulièrement étudiés pour ne pas porter atteinte au site et aux voisins.

Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs.
- Accord avec les constructions traditionnelles avoisinantes et intégration dans le site, notamment pour l'implantation.

- Toitures :

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37 %.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie, teinte claire ou mélangée.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le

développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.
- Pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes séparées des constructions principales dont les couvertures pourront utiliser d'autres matériaux, à l'exception de la tôle ondulée. La couleur de la toiture sera identique à celles de la construction principale.

- Murs :

- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement interdits. Les briques creuses et, les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.
- En parement extérieur des façades, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, l'enduit ton pierre, le bois, le verre.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent répondre aux conditions suivantes :
 - Être constituées d'un mur bahut ne pouvant excéder 0,60 m, surmonté de claires voies éventuellement doublés par des haies vives. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,60 m.
 - Être constituées d'un mur plein ne dépassant pas 1,60 m.
- En limites séparatives entre les propriétés limitrophes, et en dehors des parties de propriété bordant le domaine public visées ci-dessus, des clôtures pleines de 2 m de hauteur maximum peuvent être admises, à condition qu'elles ne nuisent pas à l'aspect des lieux et qu'elles soient revêtues d'un enduit si elles ne sont pas en pierre naturelle.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
4. Les linéaires repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation équivalente. Les espaces de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU au sein de l'emprise repérée doivent être maintenus.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

O O O

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone à caractère péricentral d'habitat dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise les tissus pavillonnaires qui forment la plus grande partie du tissu urbain de la commune. Ils se localisent plus particulièrement au Nord de la RD 936, selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est, entre Mélac, le bourg et l'avenue des Trois Lieues.

La zone UB se compose de deux secteurs de zone :

- *UBa qui correspond aux lotissements de maisons individuelles ;*
- *UBb qui correspond aux tissus diffus qui se sont développés spontanément le long des voies existantes.*

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, au commerce, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- d) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- e) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

g) Les carrières.

h) Les constructions nouvelles à l'intérieur d'une bande de 5 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** ».

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

a) Les constructions nouvelles et extensions, à condition qu'elles soient liées au caractère général de la zone, défini au préambule.

b) Dans les espaces délimités par le document graphique intitulé « Secteurs de mixité sociale », toute opération de deux logements ou deux lots et plus, représentant une surface de plancher de plus de 250 m², sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, doit comporter une part de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) selon les seuils suivants :

- Pour toute opération entre 2 et 3 logements ou lots, 1 logement locatif social à réaliser;
- Pour toute opération de 4 logements ou lots et plus, 25% de logements locatifs sociaux à réaliser.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur. L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation

c) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4.2., dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

d) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...

e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

f) A l'intérieur d'une bande de 10m de profondeur mesurée depuis les linéaires repérés au document graphique par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** », les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas le caractère de ces espaces et qui n'implique aucun impact sur les éléments végétaux repérés ou leur système racinaire.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

a) Pour être constructible, **un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement**, soit par l'intermédiaire **d'un passage aménagé** sur fonds voisins.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées **si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.**

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, **de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.**

Ainsi pour des raisons de sécurité, **les accès directs aux routes départementales peuvent être limités**, et des solutions alternatives sont privilégiées. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

b) Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton peut être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

c) Pour les accès desservant deux logements et plus et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat, les accès ont une largeur au moins égale à 3,50 m

d) Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieure à 50 mètres mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes et qui desservent 4 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voiries définies à l'alinéa 2 du présent article s'appliquent.

Construction aux abords de la RD 936

Toute création d'accès nouveaux est interdite sur la RD 936.

- a) sur les unités foncières construites à la date de l'approbation de la révision du PLU, les accès existants seront maintenus. L'aménagement des accès devra toutefois tenir compte du futur alignement porté au plan. Il pourra être exigé un recul des clôtures jusqu'à 4 m de l'alignement futur.
- b) dans le cas de modification, d'agrandissement ou de construction nouvelle, il pourra être exigé :
 - Un recul de la clôture jusqu'à 4 m par rapport au futur alignement de la voie.
 - L'aménagement de voies de décélération et d'accélération.

2. VOIRIE

a) Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

b) Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

c) L'ouverture d'une voirie peut être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

d) Toute voirie doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- > 3,50 m pour une circulation à sens unique,
- > 5 m pour une circulation à double sens.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de

caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1. Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 936, sans que la distance par rapport à l'alignement ne puisse être inférieure à 4 m.
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales sans que la distance par rapport à l'alignement ne puisse être inférieure à 4 m.
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques et privées sans que la distance par rapport à l'alignement ne puisse être inférieure à 4 m.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. et qui n'est pas implantée selon les prescriptions de ce dernier, sans réduire le retrait existant.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions peuvent être implantées en **ordres semi-continu et discontinu**³.

2. Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum **de 3 mètres** par rapport à cette limite.

3. Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage, que leur surface de plancher n'excède pas 40 m² et qu'elles soient implantées à l'arrière de la construction principale.

4. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

³ Ordre semi-continu : c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.
Ordre discontinu : c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

- b) Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins à 10 mètres.
- c) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. et qui n'est pas implantée selon les prescriptions de ce dernier, sans réduire le retrait existant.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition

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

2. Calcul de l'emprise au sol

Les règles relatives à l'emprise au sol maximale autorisée (E) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

Dans le secteur de zone UBa, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut pas excéder 40%.

Dans le secteur de zone UBb, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut pas excéder :

- Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m² : $ES = S \times 0,15$
- Si S est supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : $ES = 75 + (S-500) \times 0,10$
- Si S est supérieure à 1000 m² et inférieure ou égale à 2000 m² : $ES = 125 + (S-1000) \times 0,08$
- Si S est supérieure à 2000 m² : $ES = 205 + (S-2000) \times 0,05$

Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m² en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou de constructions annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 20 m² maximum. **Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.**

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage. Toutefois, lorsqu'elles sont implantées en limites séparatives, leur hauteur ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, panneaux solaires, etc.).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Le volume et l'implantation des annexes devront être particulièrement étudiés pour ne pas porter atteinte au site et aux voisins.

Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs.
- Accord avec les constructions traditionnelles avoisinantes et intégration dans le site, notamment pour l'implantation.

- Toitures :

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37 %.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie, teinte claire ou mélangée.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.
- Pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes séparées des constructions principales dont les couvertures pourront utiliser d'autres matériaux, à l'exception de la tôle ondulée. La couleur de la toiture sera identique à celles de la construction principale.

- Murs :

- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement interdits. Les briques creuses et, les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.
- En parement extérieur des façades, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, l'enduit ton pierre, le bois, le verre.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent répondre aux conditions suivantes :
 - Être constituées d'un mur bahut ne pouvant excéder 0,60 m, surmonté de claires voies éventuellement doublés par des haies vives. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,60 m.
 - Être constituées d'un mur plein ne dépassant pas 1,60 m.
- En limites séparatives entre les propriétés limitrophes, et en dehors des parties de propriété bordant le domaine public visées ci-dessus, des clôtures pleines de 2 m de hauteur maximum peuvent être admises, à condition qu'elles ne nuisent pas à l'aspect des lieux et qu'elles soient revêtues d'un enduit si elles ne sont pas en pierre naturelle.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1. NORMES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

TYPE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT PAR LOGEMENTS
Constructions à destinées à l'habitation (individuelle et collective)	Au moins deux places de stationnement par logement. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 3 logements.
Constructions destinées aux bureaux et au commerce	Au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m², 10 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces communs, le plus généralement d'un seul tenant et plantés.

4. **Les espaces boisés classés** figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement

interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

5. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

6. Dans le **secteur UBa**, toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette, un espace de pleine terre d'un seul tenant à l'intérieur duquel peut s'inscrire un cercle d'au moins **6 mètres** de diamètre.

Dans le **secteur UBb**, toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette, un espace de pleine terre d'un seul tenant à l'intérieur duquel peut s'inscrire un cercle d'au moins **8 mètres** de diamètre

Un espace peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau pouvant s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation (surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, ou stabilisés et compactés, ou constitués de matériaux composites).

7. Les linéaires repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation équivalente.

Les espaces de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU au sein de l'emprise repérée doivent être maintenus.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

O O O

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone réservée à l'accueil, conformément aux objectifs fixés par le PADD, des équipements publics ou d'intérêt collectif, publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UE 2.

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

Dans une bande de bande de 10 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » seuls autorisés les occupations et utilisations du sol admises dans la zone qui ne compromettant pas le caractère de ces espaces et qui n'implique aucun impact sur les éléments végétaux repérés ou leur système racinaire.

Dans une bande de bande de 5 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » seuls sont autorisés les occupations et utilisations du sol admises dans la zone à l'exception de toute construction.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

a) Les constructions et installations à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, publics ou privés (constructions nouvelles et extensions), à condition qu'ils appartiennent notamment aux domaines de l'enseignement et de la formation, des loisirs, du sport, de la santé, ou de la vie sociale ou culturelle :

- Établissements scolaires et infrastructures qui y sont liées.
- Équipements nécessaires à l'exercice d'activité sportive : tribunes, vestiaires, salles pour les clubs...
- Équipements de loisirs, de jeux, de détente.
- Équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants.
- Équipements socio-culturels et sanitaires.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- ...

- b) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas précédents.
- d) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4.2., dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- e) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...
- f) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Ces accès pourront au minimum être aménagés soit sous la forme d'un accès unique à double sens, soit sous la forme de deux accès conçus en sens unique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

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

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise de 2 m.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales sans que la distance par rapport à l'alignement ne puisse être inférieure à 4 m.
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques et privées sans que la distance par rapport à l'alignement ne puisse être inférieure à 4 m.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. et qui n'est pas implantée selon les prescriptions de ce dernier, sans réduire le retrait existant.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions peuvent être implantées en **ordres semi-continu et discontinu**⁵,

2. Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **4 mètres** par rapport à cette limite.

3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. et qui n'est pas implantée selon les prescriptions de ce dernier, sans réduire le retrait existant.
- b) Pour respecter la végétation existante.
- c) Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges égale à au moins 10 mètres.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

⁵ Ordre semi-continu : c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.
Ordre discontinu : c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale.

a) façades

- En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

b) toitures

- La pente des toitures ne doit pas excéder 37 %.
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de treillages métallique doublé de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie, qui pourra être doublée d'une haie vive. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) L'implantation des constructions doit respecter aux mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
 - b) Les aires de stationnement de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
 - c) Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
- 2. Les espaces boisés classés** figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- 3. Les linéaires repérés** aux documents graphiques du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation équivalente. Les espaces de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU au sein de l'emprise repérée doivent être maintenus.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

O O O

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités artisanales, industrielles et commerciales existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UY 2.

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

Dans une bande de bande de 5 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » seuls sont autorisés les occupations et utilisations du sol admises dans la zone à l'exception de toute construction.

Dans une bande de bande de 10 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » seuls autorisés les occupations et utilisations du sol admises dans la zone qui ne compromettant pas le caractère de ces espaces et qui n'implique aucun impact sur les éléments végétaux repérés ou leur système racinaire.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) Les constructions nouvelles et extensions, à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone, tels que :
- Les constructions à usage commercial-sous réserve :
 - qu'elles répondent aux besoins des usagers de la zone ou qu'elles soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence ;
 - qu'elle n'excède pas une surface de plancher de 200 m².
 - Les constructions à usage industriel et artisanal.
 - Les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts.
 - Les restaurants.
 - Les stations-service et les garages associés.
- b) Les constructions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.

- c) L'extension des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents sous réserve que la surface de plancher totale n'excèdent pas 250 m² par unité foncière.
- d) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4.2., dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation visées aux deux alinéas précédents devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- e) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", et sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires activités visées aux alinéas précédents.
- f) Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents, et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- g) Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents.
- h) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- i) Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Construction aux abords de la RD 936

Toute création d'accès nouveaux est interdite sur la RD 936.

a) sur les unités foncières construites à la date de l'approbation de la révision du PLU, les accès existants seront maintenus. L'aménagement des accès devra toutefois tenir compte du futur alignement porté au plan. Il pourra être exigé un recul des clôtures jusqu'à 4 m de l'alignement futur.

b) dans le cas de modification, d'agrandissement ou de construction nouvelle, il pourra être exigé :

- Un recul de la clôture jusqu'à 4 m par rapport au futur alignement de la voie.
- L'aménagement de voies de décélération et d'accélération.

2. VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 m et une chaussée inférieure à 7 m.

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

ARTICLE UY 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 35 m ou 25 m par rapport à l'axe de la RD 936, selon les sections repérées sur le plan de zonage, auquel s'ajoute une distance au minimum égale à la hauteur du bâtiment, diminuée de 3 m, avec un minimum de 3 m.

- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques et privées.

2. Toutefois, ces règles ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à condition qu'il soit démontré que ces bâtiments et ouvrages respectent les préconisations et les normes architecturales et paysagères de la zone. Ceux-ci pourront être alors implantés différemment et de préférence regroupés en un seul site technique.

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

1. Les constructions devront être implantées en **ordre discontinu**⁵, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit diminuée de 3 m, avec un minimum de 3 m par rapport à ces limites.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à condition qu'il soit démontré que ces bâtiments et ouvrages respectent les préconisations et les normes architecturales et paysagères de la zone. Ceux-ci pourront être alors implantés différemment et de préférence regroupés en un seul site technique.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition

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

2. Calcul de l'emprise au sol

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder **60%** de la surface du terrain.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** à l'égout des toitures.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, panneaux solaires, etc.).

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

- Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments d'activités.
- Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.
- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

a) façades

- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.
- Les couleurs des revêtements des façades seront à choisir dans une gamme de couleurs de blanc ou de gris clair. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Dans le cas de bardages verticaux, ceux-ci seront à faible nervure et de même section sur l'ensemble du bâtiment.

b) toitures

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Le traitement de la ligne de toiture permettra de briser la monotonie ou la rigidité par l'usage d'éléments architecturaux filants (caisson, bandeaux, brises soleil...).
 - Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
- La pente des toitures ne doit pas excéder 37 %.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle seront constituées par du grillage torsadé vert foncé, d'une hauteur maximale de 2 m, soutenu par des poteaux de même couleur, et doublé d'une haie champêtre fleurie, mélange d'arbustes 50 % persistants et 50 % caduques (fusain, troène, viornes, buddleia, charmes, céanothes, cornouillers, noisetiers, éléagnus, forsythia, génista, hibiscus, seringat, photinia, prunus, saules, sureau, spirées, lilas...).
- L'accès principal sera constitué du même matériau que la clôture, encadré de murets d'une hauteur de un mètre, sur une longueur de 10 m environ de part et d'autre du portail. Ces murets seront enduits ou laqués de couleur blanche et pourront supporter la signalétique.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) L'implantation des constructions doit respecter aux mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
- b) Les aires de stationnement de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- c) Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
- d) Les linéaires repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation équivalente. Les espaces de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU au sein de l'emprise repérée doivent être maintenus.

2. PLANTATIONS À RÉALISER

Les bandes de Plantations à réaliser doivent constituer un écran opaque et être constituées des essences suivantes :

- a) Le long de la RD 936 :
 - En linéaire de façade dans le recul de 35 m : une rangée d'arbres de hautes tiges.
 - En linéaire de façade dans le recul de 25 m alignement de platanes.
 - Dans les deux cas, l'habillage végétal sera complété, pour les haies en clôture des lots, par des essences du type : *euonymus japonicus* (fusain), *ligustrum japonicum* (troène), ou *viburnum tisserandii* (viorne blanche).
- b) Pour les autres secteurs de Plantations à réaliser, il est recommandé la plantation de chênes au port colonnaire et de charmes au port colonnaire.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

O O O

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement. Cet aménagement pourra faire l'objet d'un financement des voies et des réseaux par la procédure de PVR (Participation pour Voies et Réseaux).

L'existence des voies publiques et de réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement au contact des zones autorise une urbanisation immédiate sous forme d'opérations groupées (lotissements) et, de ce fait une meilleure maîtrise de la morphologie du bâti en compatibilité avec les principes arrêtés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et précisés dans le Document d'Orientation d'Aménagement.

En outre, un secteur 1AUb a été créé aux lieux-dits « Beguey », « Le Bourdieu » et « Fabre », afin de permettre un développement organisé de l'urbanisation dans des « dents creuses » au cœur de la zone UB sur la base d'un règlement similaire à celui de la zone UB.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement d'ensemble.
- b) Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, définis dans les Orientations d'Aménagement.
- c) Les constructions nouvelles destinées au commerce, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

- e) Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- f) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- g) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- i) Les carrières.
- j) Les constructions nouvelles à l'intérieur d'une bande de 5 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « Haies et alignements d'arbres à protéger ».

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) Les opérations d'ensemble** (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitation collective et opérations groupées d'habitations) :

- Qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement.
- Qu'elles portent sur une superficie minimale de **1 hectare**. Toutefois, si à la fin des opérations subsistaient sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
- Que toute opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 10 logements comporte au minimum 50 % de logements locatifs sociaux ou de surface de plancher réservée à des logements locatifs sociaux.
- Qu'elles ne compromettent pas ou rende plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- Qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

- b) À l'intérieur des opérations autorisées** à l'alinéa a) ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres, délimités par arrêté préfectoral et reportés sur le document graphique, elles devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- Les constructions à usage de bureaux et de services, hôteliers ou sanitaire à la condition qu'elles ne compromettent pas le caractère résidentiel dominant de la zone.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou privés.
- Les aires de jeux et sports ouverts au public.
- La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...),
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

c) A l'intérieur d'une bande de 10m de profondeur mesurée depuis les linéaires repérés au document graphique par la mention « haies et alignements d'arbres à protéger », les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas le caractère de ces espaces ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des sujets ou de leur système racinaire.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

Les opérations de lotissement devront prévoir l'organisation de la circulation en respectant les schémas d'intention de voirie (notamment les points de raccordement avec la voirie existante définis sur le plan de zonage).

La largeur de la plate-forme des voies à créer ne peut être inférieure à 10 m.

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 60 m de longueur. Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise libre de 2 m.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

En application des articles L. 421.6 et R.151-20 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée si la collectivité n'est pas en mesure de fixer un délai pour la réalisation des travaux d'extension, en longueur ou en capacité, du réseau communal de distribution d'eau et du réseau d'assainissements, rendus nécessaires par la ou les constructions envisagées.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble visées à l'article 1AU 2, alinéa 2, les réseaux seront prolongés à la charge de l'opérateur à partir de ceux existants sur le Domaine Public le plus proche, dans la mesure où leur capacité est suffisante.

Dans le cadre de l'urbanisation des zones 1AU une participation financière, pourra être demandée aux propriétaires riverains dans le cadre de la procédure de Participation pour Voirie et Réseaux qui pourra être instituée, en application de l'article L 332-11-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des voies communales.
- 10 mètres de l'axe des voies privées et chemins ruraux.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en **ordres semi-continu et discontinu**⁸ :

- Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum **de 3 mètres** par rapport à cette limite.
- Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage, que leur surface de plancher n'excède pas 40 m² et qu'elles soient implantées à l'arrière de la construction principale. Dans le secteur 1AUb de « Bourdieu », l'implantation n'est pas autorisée sur la limite Sud de la zone : les constructions devront respecter un recul minimum **de 3 mètres** par rapport à cette limite.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

⁸ Ordre semi-continu : c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.
Ordre discontinu : c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égal à **4 mètres**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

a) Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

3. Non réglementé en **secteur 1AUb**.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition

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

2. Calcul de l'emprise au sol

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder **25 %** de la surface du terrain. Dans le cadre des lotissements, c'est uniquement la superficie du lot qui est à prendre en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

En **secteur 1AUb**, cette surface maximale d'emprise des constructions est portée à **40 %**.

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage. Toutefois, lorsqu'elles sont implantées en limites séparatives, leur hauteur ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, panneaux solaires, etc.).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Le volume et l'implantation des annexes devront être particulièrement étudiés pour ne pas porter atteinte au site et aux voisins.

Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs.
- Accord avec les constructions traditionnelles avoisinantes et intégration dans le site, notamment pour l'implantation.

- Toitures :

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37 %.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie, teinte claire ou mélangée.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le

développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.
- Pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes séparées des constructions principales dont les couvertures pourront utiliser d'autres matériaux, à l'exception de la tôle ondulée. La couleur de la toiture sera identique à celles de la construction principale.

- Murs :

- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement interdits. Les briques creuses et, les agglomérés doivent être obligatoirement enduits..
- En parement extérieur des façades, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, l'enduit ton pierre, le bois, le verre.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent répondre aux conditions suivantes :
 - Être constituées d'un mur bahut ne pouvant excéder 0,60 m, surmonté de claires voies éventuellement doublés par des haies vives. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,60 m.
 - Être constituées d'un mur plein ne dépassant pas 1,60 m.
- En limites séparatives entre les propriétés limitrophes, En dehors des parties de propriété bordant le domaine public visées ci-dessus, des clôtures pleines de 2 m de hauteur maximum peuvent être admises, à condition qu'elles ne nuisent pas à l'aspect des lieux et qu'elles soient revêtues d'un enduit si elles ne sont pas en pierre naturelle.
- Les clôtures pleines en bois sont strictement interdits, quelle que soit leur hauteur.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1. NORMES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

TYPE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT PAR LOGEMENTS
Constructions à destinées à l'habitation (individuelle et collective)	Au moins deux places de stationnement par logement. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 3 logements.
Constructions destinées aux bureaux et au commerce	Au moins une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	Au moins une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. **Les opérations d'ensemble** autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs et de plantations de manière à respecter des indications fournies par le document d'orientations d'aménagement et les documents graphiques du règlement (notamment en matière d'implantation).

4. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De placettes (parc, stationnement, ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »...). Les plantations existantes seront conservées au maximum.

5. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

6. Les linéaires repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation équivalente.

Les espaces de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU au sein de l'emprise repérée doivent être maintenus.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

O O O

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'activités, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement. Cet aménagement pourra faire l'objet d'un financement des voies et des réseaux par la procédure de PVR (Participation pour Voies et Réseaux).

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités artisanales, industrielles et commerciales existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

En outre, un secteur 1AUyb a été créé sur deux sites, le premier le long de la RD 936, en entrée Ouest de la commune, le second au cœur de la zone d'activités au lieu-dit « Arbelbide », afin d'accueillir uniquement les constructions destinées aux bureaux ainsi que des établissements hôteliers ou d'hébergement.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article 1AUy 2 et plus particulièrement, tout aménagement pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans le secteur 1AUyb, sont plus particulièrement interdits tous commerces de détail (notamment alimentaires y compris les « drives »), les entrepôts et distributeurs de carburant.

ARTICLE 1AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans une bande de bande de 5 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » seuls sont autorisés les occupations et utilisations du sol admises dans la zone à l'exception de toute construction.

Dans une bande de bande de 10 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » seuls autorisés les occupations et utilisations du sol admises dans la zone qui ne compromettant pas le caractère de ces espaces et qui n'implique aucun impact sur les éléments végétaux repérés ou leur système racinaire.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage industriel et artisanal à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts), à condition :
 - Qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
 - Qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

- Que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.

b) À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa ci-dessus, ne sont admises que :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4.2., dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation visées aux deux alinéas précédents devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", et sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires activités visées aux alinéas précédents.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents, et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- **Dans le secteur 1AUYb**, ne sont admises que les constructions et installations suivantes, à conditions de ne pas entraîner des nuisances et inconvénients (sonores, visuelles, olfactives....) pour le voisinage :
 - * Les constructions destinées aux bureaux.
 - * Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
 - * Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUJ 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

construction aux abords de la RD 936

Toute création d'accès nouveaux est interdite sur la RD 936.

- a) sur les unités foncières construites à la date de l'approbation de la révision du PLU, les accès existants seront maintenus. L'aménagement des accès devra toutefois tenir compte du futur alignement porté au plan. Il pourra être exigé un recul des clôtures jusqu'à 4 m de l'alignement futur.
- b) dans le cas de modification, d'agrandissement ou de construction nouvelle, il pourra être exigé :
 - Un recul de la clôture jusqu'à 4 m par rapport au futur alignement de la voie.
 - L'aménagement de voies de décélération et d'accélération.

2. VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 m et une chaussée inférieure à 7 m.

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

ARTICLE 1AUJ 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE 1AUY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 35 m ou 25 m par rapport à l'axe de la RD 936, selon les sections repérées sur le plan de zonage, auquel s'ajoute une distance au minimum égale à la hauteur du bâtiment, diminuée de 3 m, avec un minimum de 3 m.
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques et privées.

2. Toutefois, ces règles ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à condition qu'il soit démontré que ces bâtiments et ouvrages respectent les préconisations et les normes architecturales et paysagères de la zone. Ceux-ci pourront être alors implantés différemment et de préférence regroupés en un seul site technique.

ARTICLE 1AUY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être implantées en **ordre discontinu**¹⁰, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égoût du toit diminuée de 3 m, avec un minimum de 3 m par rapport à ces limites.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à condition qu'il soit démontré que ces bâtiments et ouvrages respectent les préconisations et les normes architecturales et paysagères de la zone. Ceux-ci pourront être alors implantés différemment et de préférence regroupés en un seul site technique.

¹⁰ Ordre discontinu : c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

ARTICLE 1AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL

1. Définition

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

2. Calcul de l'emprise au sol

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder **60%** de la surface du terrain.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder **15 mètres** à l'égout des toitures.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, panneaux solaires, etc.).

ARTICLE 1AUJ 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

- Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments d'activités.
- Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.
- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

a) façades

- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.
- Les couleurs des revêtements des façades seront à choisir dans une gamme de couleurs de blanc ou de gris clair. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Dans le cas de bardages verticaux, ceux-ci seront à faible nervure et de même section sur l'ensemble du bâtiment.

b) toitures

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :

- La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Le traitement de la ligne de toiture permettra de briser la monotonie ou la rigidité par l'usage d'éléments architecturaux filants (caisson, bandeaux, brises soleil...).
 - Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
- La pente des toitures ne doit pas excéder 37 %.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle seront constituées par du grillage torsadé vert foncé, d'une hauteur maximale de 2 m, soutenu par des poteaux de même couleur, et doublé d'une haie champêtre fleurie, mélange d'arbustes 50 % persistants et 50 % caduques (fusain, troène, viornes, buddleia, charmes, céanothes, cornouillers, noisetiers, éléagnus, forsythia, génista, hibiscus, seringat, photinia, prunus, saules, sureau, spirées, lilas...).
- L'accès principal sera constitué du même matériau que la clôture, encadré de murets d'une hauteur de un mètre, sur une longueur de 10 m environ de part et d'autre du portail. Ces murets seront enduits ou laqués de couleur blanche et pourront supporter la signalétique.

ARTICLE 1AUJ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE 1AUJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) L'implantation des constructions doit respecter aux mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
- b) Les aires de stationnement de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- c) Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
- d) Les linéaires repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « haies et alignements d'arbres à protéger » doivent être conservés, leur entretien assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation équivalente. Les espaces de pleine terre existant au droit de l'emprise sont maintenus.

2. PLANTATIONS À RÉALISER

Les bandes de Plantations à réaliser doivent constituer un écran opaque et être constituées des essences suivantes :

a) Le long de la RD 936 :

- En linéaire de façade dans le recul de 35 m : une rangée d'arbres de hautes tiges.
- En linéaire de façade dans le recul de 25 m alignement de platanes.
 - Dans les deux cas, l'habillage végétal sera complété, pour les haies en clôture des lots, par des essences du type : *euonymus japonicus* (fusain), *ligustrum japonicum* (troène), ou *viburnum tissus* (viorne blanche).

b) Pour les autres secteurs de Plantations à réaliser, il est recommandé la plantation de chênes au port colonnaire et de charmes au port colonnaire.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

O O O

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

*Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.***

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement groupées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

*Mais, d'ores et déjà **la commune indique que cette zone sera réservée exclusivement à l'implantation activités artisanales, industrielles et commerciales, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.***

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUy

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article 2AUy 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

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

Dans une bande de bande de 5 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » seuls sont autorisés les occupations et utilisations du sol admises dans la zone à l'exception de toute construction.

Dans une bande de bande de 10 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » seuls autorisés les occupations et utilisations du sol admises dans la zone qui ne compromettant pas le caractère de ces espaces et qui n'implique aucun impact sur les éléments végétaux repérés ou leur système racinaire.

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

a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité,

téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

b) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sur l'annexe 5.4.2., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUY 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AUY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUJ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUJ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUJ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUJ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les linéaires repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation équivalente.

Les espaces de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU au sein de l'emprise repérée doivent être maintenus..

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

O O O

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle recouvre principalement les sites identifiés comme "espaces naturels majeurs" par le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, c'est-à-dire les secteurs viticoles qui doivent être impérativement conservés.

En outre, la zone A comprend des habitations isolées qui bénéficient d'une constructibilité très limitée.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à une activité agricole, à l'exception des constructions techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature.

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

Dans une bande de bande de 5 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » seuls sont autorisés les occupations et utilisations du sol admises dans la zone à l'exception de toute construction.

Dans une bande de bande de 10 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » seuls autorisés les occupations et utilisations du sol admises dans la zone qui ne compromettant pas le caractère de ces espaces et qui n'implique aucun impact sur les éléments végétaux repérés ou leur système racinaire.

Sont autorisées dans la zone A-les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne nuisent pas au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4.2., dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

- L'extension des habitations existantes est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau et que l'agrandissement n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 80 m² d'emprise au sol. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

- Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
 - l'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m².
 - l'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages, ...) soit inférieure ou égale à 50 m².
 - l'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 60 m².Cette disposition ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou viticole de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DE LA RD 936

Toute création d'accès nouveaux est interdite sur la RD 936.

Sur les unités foncières construites à la date de l'approbation du PLU, les accès existants seront maintenus.

Dans le cas de modification, d'agrandissement ou de construction nouvelle, il pourra être exigé :

- Un recul de la clôture jusqu'à 4 m par rapport à l'alignement de la voie.
- L'aménagement d'une voie de décélération.

Préalablement à toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, ces conditions d'aménagement seront précisées à l'occasion de l'instruction des dossiers.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1. Les constructions nouvelles (à usage d'habitation ou autres) admises dans la zone doivent être édifiées à un minimum de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 936.
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions admises, par rapport à l'axe des autres Routes Départementales.
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

2. Les constructions nouvelles nécessaires à l'activité agricole (hors habitation), ainsi que pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et les constructions liées à l'exploitation de la route respecteront un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD 936, en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- a) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. et qui n'est pas implantée selon les prescriptions de ce dernier, sans réduire le retrait existant.

- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. A moins de jouxter les limites séparatives, les constructions destinées aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m mesurés par rapport aux limites séparatives.

2.-Les extensions des habitations existantes doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m mesurés par rapport à la limite séparative. Les annexes isolées des constructions principales peuvent être implantée en limite séparative, à condition de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres au faîtage.

3. Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés par rapport aux berges.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Se reporter à l'article A 2 pour les extensions limitées des habitations existantes et des constructions annexes

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder **9 mètres** à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions, agrandissement et reconstruction d'un bâtiment d'habitation ne peut excéder **7 mètres** à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage.

3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b)** Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, panneaux solaires, etc.).
- c)** Lorsqu'une construction est adossée à un bâtiment préexistant, implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite n'excède pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes présentant un intérêt patrimonial et architectural devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

- Toitures :

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37 %.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie, teinte claire ou mélangée.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.
- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.
- Pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes séparées des constructions principales dont les couvertures pourront utiliser d'autres matériaux, à l'exception de la tôle ondulée. La couleur de la toiture sera identique à celles de la construction principale.

- Murs :

- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement interdits. Les briques creuses et, les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

- En parement extérieur des façades, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, l'enduit ton pierre, le bois, le verre.

3. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉ AGRICOLE

- Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles, viticoles ou sylvicoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

a) toitures

- Les couvertures doivent être réalisées :
 - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle.
 - Soit en bac acier prélaqué, couleur terre cuite naturelle.
 - Soit en fibro-ciment couleur terre cuite naturelle.
 - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.

b) murs

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les couleurs des revêtements des murs seront à choisir dans une gamme de couleurs de pierre de Gironde, sable clair et blanc cassé, gris colorés et bruns.

4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES NON AGRICOLES

- Les clôtures peuvent être constituées par des haies vives, des grilles ou du grillage comportant ou non un mur bahut, la hauteur des murs bahuts ne peut excéder 0,60 m. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,60 m.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
- b) Les aires de stationnement de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

c) Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

3. Les linéaires repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation équivalente. Les espaces de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU au sein de l'emprise repérée doivent être maintenus.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

O O O

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles et forestières 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.

Elle comprend les ensembles, assez peu nombreux sur la commune, qui ont été identifiés dans le rapport de présentation comme présentant un intérêt écologique, jouant un rôle structurant dans l'organisation du paysage local, ou bien intervenant comme "coupure d'urbanisation".

En outre, la zone N comprend des habitations isolées qui bénéficient d'une constructibilité très limitée.

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous les types, d'occupation et utilisation du sol, de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2.

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

Dans une bande de bande de 5 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » seuls sont autorisés les occupations et utilisations du sol admises dans la zone à l'exception de toute construction.

Dans une bande de bande de 10 mètres de profondeur mesurés depuis les limites des emprises repérés au document graphique du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » seuls autorisés les occupations et utilisations du sol admises dans la zone qui ne compromettant pas le caractère de ces espaces et qui n'implique aucun impact sur les éléments végétaux repérés ou leur système racinaire.

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité et l'intérêt des sites, milieux et espaces naturels :

- a) Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone et aux activités qui y sont traditionnellement implantées (chasse) sous réserve qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et de hauteur limitée et que leur localisation réponde à des considérations techniques impératives.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- c) L'extension des habitations existantes est autorisée à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau et que l'agrandissement n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 80 m² d'emprise au sol. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
Cette disposition ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

d) Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :

-l'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 80 m².

-l'emprise au sol des annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 50 m².

-l'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 60 m².

Cette disposition ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

e) Le stationnement temporaire autorisé, par période de trois mois, des caravanes à condition que soit uniquement au bénéfice des propriétaires titulaires d'un Permis de Construire lié à la réhabilitation de tout bâtiment à usage d'habitation préexistant, ou délivré suite à une reconstruction après sinistre d'un immeuble à usage d'habitation.

f) Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site. Sont également autorisés les exhaussements nécessaires au traitement, dans le cadre

d'opérations reconnues d'utilité publique, des nuisances sonores engendrées par les grandes infrastructures de transport.

- g) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

2. VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient

dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

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

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1. Les constructions nouvelles (à usage d'habitation ou autres) admises dans la zone doivent être édifiées à un minimum de :

- 75 m par rapport à l'axe de la RD 936.
- 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres constructions admises, par rapport à l'axe des autres Routes Départementales.
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- a) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. et qui n'est pas implantée selon les prescriptions de ce dernier, sans réduire le retrait existant.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les extensions des habitations existantes doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative.

Les annexes isolées des constructions principales peuvent être implantée en limite séparative, à condition de ne pas excéder 3,50 mètres au faitage.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport à la limite séparative.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins à 10 mètres.
- b) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Se reporter à l'article N 2 pour les extensions limitées des habitations existantes et des constructions annexes.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à **l'égout du toit ou à l'acrotère**.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. NORMES DE HAUTEUR

Dans le cas d'agrandissement, d'aménagement ou de reconstruction d'un bâtiment existant, la hauteur reconstruite n'excédera pas la hauteur initiale.

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage.-

3. Toutefois, cette norme de hauteur ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. PRINCIPE GENERAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

En règle générale les rénovations ou aménagements de constructions existantes présentant un intérêt patrimonial et architectural devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante.
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

- Toitures :

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37 %.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie, teinte claire ou mélangée.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.
- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.
- Pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes séparées des constructions principales dont les couvertures pourront utiliser d'autres matériaux, à l'exception de la tôle ondulée. La couleur de la toiture sera identique à celles de la construction principale.

- Murs :

- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement interdits. Les briques creuses et, les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.
- En parement extérieur des façades, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, l'enduit ton pierre, le bois, le verre.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES NON AGRICOLES

- Les clôtures peuvent être constituées par des haies vives, des grilles ou du grillage comportant ou non un mur bahut, la hauteur des murs bahuts ne peut excéder 0,60 m. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,60 m.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
- b) Les aires de stationnement de plus 200 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- c) Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

2. Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

3. Les linéaires repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Haies et alignements d'arbres à protéger** » doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation équivalente. Les espaces de pleine terre existant à la date d'approbation du PLU au sein de l'emprise repérée doivent être maintenus.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

O O O