

Département de la Gironde

## VIRSAC

### ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4 - RÈGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
28 septembre 2007	13 septembre 2011	24 mai 2012

Vu pour être annexé le 24 mai 2012

Le Maire,



## SOMMAIRE

<b>NOTICE D'UTILISATION</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	5
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	6
5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	6
6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	6
7 - ISOLATION PHONIQUE	6
8 - STATIONNEMENT	7
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
ZONE U	9
ZONE UY	16
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>21</b>
ZONE 1AU	22
ZONE 2AU	29
ZONE 2AU Y	32
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>36</b>
ZONE A	37
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>	<b>43</b>
ZONE N	44



## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Le règlement définit notamment les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et à urbaniser et les autres zones.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

**1 - Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres U, UY, 1AU, 2AU, 2AUY, A, N, etc...).**

**2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :**

- U,
- UY,
- AU pour 1AU, 2AU, 2AUY,
- A,
- N.

**3 - Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif.**

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- **Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- **Article 3 :** Accès et voirie
- **Article 4 :** Desserte par les réseaux
- **Article 5 :** Caractéristiques des terrains
- **Article 6 :** Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7 :** Implantation par rapport aux limites séparatives
- **Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9 :** Emprise au sol
- **Article 10 :** Hauteur maximum des constructions
- **Article 11 :** Aspect extérieur
- **Article 12 :** Stationnement
- **Article 13 :** Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- **Article 14 :** Coefficient d'Occupation du Sol.

**4 - Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

**5 - Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées**, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.
- Le **Rapport de Présentation** qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le plan de **Zonage du P.L.U.** (« Règlement : Pièces Graphiques ») lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
- L'annexe « **Servitudes d'Utilité Publique** » pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes "**Assainissement et Eau potable**" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.



## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.123.1 et R.123.9 du code de l'urbanisme.

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

## 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- a) Les dispositions des articles du règlement national d'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement : R 111-2, R 111-4, R111-15, R 111-21.
- b) Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
  - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
  - les installations classées pour la protection de l'environnement,
  - les dispositions du code de l'environnement,
  - les coupes et abattages d'arbres, en secteur d'espace boisé classé,
  - les défrichements, en dehors d'un secteur d'espace boisé classé.
- c) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- d) Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ....) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

- e) Les défrichements sont soumis à constitution de dossier spécifique dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L 311-5).

## 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- a) **Les zones urbaines dites « zones U »** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- b) **Les zones à urbaniser dites « zones AU »** dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistants.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) 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 PADD et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- c) **Les zones agricoles dites « zones A »** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- d) **Les zones de richesses naturelles et forestières dites " zones N "** à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

#### **4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.**

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage de : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, forestière, fonction d'entrepôt,
- les constructions, aménagements, installations et travaux (désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme) : parcs d'attractions ouverts au public, aires de jeux et de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les démolitions.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

#### **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L.123-1 du code de l'urbanisme).

#### **6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

Les références aux travaux concernant les « constructions existantes » insérées dans chacun des articles 2 du règlement, visent quant à elles, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

#### **7 - ISOLATION PHONIQUE**

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## 8 – STATIONNEMENT

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2.50 mètres et 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

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

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule SHON créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette SHON excède 40 m<sup>2</sup>. Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la SHON préexistant avant démolition.

Le nombre de places à prévoir est de :

Usage des constructions	Tranche en m <sup>2</sup> de SHON	Nombre de places exigées
1. construction à usage d'habitat individuel	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SHON	Minimum 2 places par logement
2. construction à usage d'habitat collectif	Par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de SHON	Minimum 1 place et demie par logement
3. construction à usage de bureau	Par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup> de SHON	Minimum 1 place par local
4. construction à usage commercial	Pour une construction de moins de 50 m <sup>2</sup> de SHON	Minimum 1 place par local
	Pour une construction de 50 à 99 m <sup>2</sup> de SHON	Minimum 2 places par local
	Pour une construction de 100 à 999 m <sup>2</sup> de SHON	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup>
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> de SHON	Minimum 1 place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup>
5. construction à usage d'artisanat	Pour une construction de 100 m <sup>2</sup> de SHON	Minimum 2 places
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup>	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup>
6. construction à usage d'hébergement hôtelier	Par chambre d'hôtel ou gîte	1 place
7. construction à usage d'industrie légère*	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de SHON	Minimum 1 place par construction
8. entrepôt*	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SHON	Minimum 1 place
9. exploitation agricole		Pas de norme imposée

\*Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de SHON si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts



**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## ZONE U

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg et aux hameaux et villages. « Mixte », elle accueille des habitations, mais aussi des équipements, des commerces. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une densité des constructions moyenne à forte et leur implantation généralement en ordre semi-continu ou discontinu le long des voies publiques.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone accueille deux secteurs particuliers :

- Un secteur Ua, correspondant au village ancien de *Pradelle*, afin de conserver la qualité du site ;
- Un secteur Ub, correspondant aux secteurs résidentiels de l'est de l'autoroute A10 (*Chaume, Cormier, Matelinotte, La Clie...*) et du nord du bourg, de densité urbaine moindre.

Cette zone est en partie concernée par un secteur de carrières au lieu-dit *Bellue*.

### RAPPELS

**Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
  - industriel,
  - agricole,
  - artisanal.
- b) Les terrains de camping et de caravanning.
- c) La stationnement isolé des caravanes en dehors des hivernages.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - Les dépôts de matériaux,
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés.

## **ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) Les annexes et abris de jardin dès lorsqu'ils sont liés à une construction existante dans la zone.
- c) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sans changement de destination ni modification de l'aspect.

## **ARTICLE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **ACCES**

#### **Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

#### **Règle**

- a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4.00 m de largeur ne comportant pas de virage de rayon inférieur à 11 m avec un pan coupé d'au moins 3 m à 45°, et pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).
- c) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
  - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

### **VOIRIE**

#### **Définition**

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

#### **Règle**

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

<b>LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE</b>	<b>LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME</b>
5 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres	10 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 9 mètres 50

- Les voies en impasse seront évitées sauf cas d'impossibilité technique. Elles doivent alors être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ...) de faire aisément demi-tour.
- Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

#### **ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **EAU POTABLE**

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

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

###### **Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain. Il est préconisé que la récupération des eaux pluviales soit utilisée pour des usages domestiques.

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes collectifs d'assainissement d'eaux usées.

##### **ELECTRICITE- TELEPHONE-RADIODIFFUSION-TELEVISION**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain ou, dans le cas d'impossibilités techniques, en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente.

#### **ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### HORS AGGLOMERATION

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;
- de 15 m par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de 10 m par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

### EN AGGLOMERATION

Dans le secteur Ua, toute construction doit être implantée à l'alignement. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante,
- lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.

Dans les autres cas, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 35 m par rapport à l'axe de la RN 10 et par rapport à l'axe de l'autoroute A 10 ;
- de 5 m au moins par rapport aux limites d'emprise ou à l'alignement des constructions voisines existantes afin de conserver une harmonie des implantations sur rue.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

En secteur Ua, les constructions doivent être implantées sur les limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques dans une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue

Dans les autres cas l'implantation se fait en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

## **ARTICLE U9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% maximum de l'unité foncière. En secteur Ub, ce coefficient est porté à 40%.

## **ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

### **Règle**

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres, et R+1, hauteur au faîtage.

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 4 mètres, hauteur au faîtage.

## **ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **LES FAÇADES**

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les nuances des enduits et peintures employés iront des teintes gris ocré au sable jaune. En aucun cas les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

En secteur Ua, les façades existantes de type pierre de taille ou de type moellons seront conservées. Les teintes utilisées doivent être de ton pierre dans ses nuances allant du gris ocré au sable jaune.

Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

### **LES COUVERTURES**

- a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- b) Les toitures à une pente sont autorisées pour les extensions de constructions existantes ou pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

- c) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue..)
  - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée) **sauf en secteur Ua.**
- d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle ou noire sauf en secteur Ua. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Dans certains cas, l'ardoise sera autorisée à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts avec ce matériau.

## LES CLOTURES

- a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.
- b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.
- c) Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur plein de 0,80 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boîtes aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.

- d) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur plein,
  - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

## EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

## ANNEXES

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

### ARTICLE U12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction. Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées 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.

#### **ARTICLE U13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (jardin, espace engazonné et arboré) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

#### **ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il est fixé à 0,25.

Toutefois, il est fixé à 0,20 pour le secteur Ub.





## **ZONE UY**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier et de bureaux, localisée le long de la RN 10 en limite avec la commune de Saint-Antoine. Le tissu urbain est moyennement à peu dense.

#### **RAPPELS**

**Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

#### **ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique, qu'elle soit artisanale, commerciale, industrielle, d'entrepôt ou de bureau,
- b) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements seront intégrées au bâtiment d'activité et ne dépasseront pas 100 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette.
- c) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- d) les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
- e) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

## **ARTICLE UY3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **ACCES**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les accès à la RN10 sont interdits.

### **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies à créer sont soumises aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 7 mètres ;
- largeur minimum de l'emprise : 14 mètres.

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

## **ARTICLE UY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

### **RÉSEAU ELECTRIQUE**

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

Tout nouveau raccordement doit être réalisé en souterrain.

## **ARTICLE UY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **HORS AGGLOMERATION**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **100 m** par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- de **25 m** par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;
- de **15 m** par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de **10 m** par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

### **EN AGGLOMERATION**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **35 mètres** par rapport à l'axe de la RN10 et de l'autoroute A10 ;
- de **15 mètres** au moins de l'axe pour les autres voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...).

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Toutefois, pourront être implantés en limite séparative :

- dans le cadre d'un jumelage simultané, les bâtiments de même hauteur et structure,
- dans le cas d'un bâtiment adossé à un bâtiment existant situé dans la zone.

## **ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à **4 mètres**.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

#### **ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des bâtiments n'excédera pas 12 mètres au point le plus haut par rapport au sol naturel avant travaux, non compris les superstructures techniques, antennes, paratonnerres et souches de cheminées...

Toutefois des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...)

#### **ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **FAÇADES**

- a) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions ni sur les clôtures.
- b) En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit.
- c) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions seront de teinte pierre de Gironde sauf en cas de recours au bois et à des matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale.
- d) Les installations techniques (tels que conduits et gaines de ventilation ou climatisation) installées en toiture ou en façade doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol.
- e) Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. À ce titre, les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les couvertures).

##### **CLOTURES**

- f) La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- g) Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0.60 et 1m surmonté d'un dispositif à claire voie, accompagné ou non d'une haie vive.
  - Soit d'un grillage de couleur foncée ou blanc, à larges mailles verticales, accompagné ou non d'une haie vive.
- h) Les clôtures sur la limite d'emprise des voies publiques ne pourront pas comporter de murs maçonnés.
- i) Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans la clôture.

## **ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

## **ARTICLE UY13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain d'assiette.

## **ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES À URBANISER**



## **Zone 1AU**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte, notamment sur la zone centrale, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- sous forme d'opération d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU),
- en une ou plusieurs tranches selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2) et par le rapport de présentation (application de l'article L.123-1-6 du code de l'urbanisme).

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée.

Cette zone comprend :

- un secteur 1AUa correspondant au développement urbain du « cœur de bourg » plus dense : logements collectifs, commerces, bureaux...
- un secteur 1AUb correspondant à un tissu résidentiel dense, à vocation principale d'habitat, bureaux, au sud du secteur 1AUa.

### **RAPPELS**

**Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole, de fonction d'entrepôt, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier.
- b) En secteur 1AUa sont seulement interdites les occupations à usage industriel, artisanal, agricole, de fonction d'entrepôt.
- c) Les terrains de camping et de caravanning.
- d) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des hiversages.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les dépôts de matériaux,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.

## **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **a) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

### **b) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

Sont admises les constructions à condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans le schéma d'organisation d'ensemble cohérent issu de l'orientation d'aménagement et de programmation, et dans le respect du phasage défini dans l'échéancier prévisionnel (voir les « Orientations d'Aménagement et de programmation » et le « rapport de présentation » du Plan Local d'Urbanisme).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m<sup>2</sup> ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface restante est inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.
- dans le secteur d'application de l'article L.123-2 a), dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble, le seuil maximum de construction autorisé est porté à 30 m<sup>2</sup>.

De plus, en secteur 1AUa :

- les opérations de construction libérant plus de 4000 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions devront comporter une proportion de logements sociaux localifs et/ou en accession.
- le R+0 des opérations pourront être à usage commercial ou de bureau.

## **ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **ACCES**

#### **Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

#### **Règle**

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 m) intégrant une aire de retournement en partie finale.
- Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :



- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
  - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

## VOIRIE

### Définition

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

### Règle

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
5 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 mètres	10 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 9 mètres

- Pour les opérations de plus de 2 lots, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ...) de faire aisément demi-tour.
- Les voies devront accueillir les cheminements doux de la pièce « orientation d'aménagement et de programmation ».
- Les voies intérieures de l'opération devront éviter la linéarité sur une distance de plus de quatre lots.
- Les voies devront accueillir l'éclairage public, le modèle de candélabre devra être conforme au modèle de la collectivité.
- Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour

En secteur 1AUa spécifiquement, concernant la voie centrale pénétrant d'est en ouest dans la zone, la largeur de la plateforme sera de 15 mètres, composée d'une chaussée de 5 mètres de large, d'une bande de stationnement au nord de la voie, de 2 mètres de large, d'une bande arbustive vive de 1 mètre de large, d'une piste cyclable de 3,50 mètres. De l'autre côté de la voirie, une bande de stationnement discontinu entrecoupé d'espaces verts arborés et un trottoir. L'orientation d'aménagement et de programmation établie sur ce secteur servira d'accompagnement.

## ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

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

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

## Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes collectifs d'assainissement d'eaux usées.

## ELECTRICITE- TELEPHONE-RADIODIFFUSION-TELEVISION

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain ou, dans le cas d'impossibilités techniques, en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente.

### ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

#### HORS AGGLOMERATION

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **100 m** par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- de **25 m** par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;
- de **15 m** par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de **10 m** par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

#### EN AGGLOMERATION

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de **5 m** au moins par rapport aux limites d'emprise ou à l'alignement des constructions voisines existantes.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Lorsque la construction s'inscrit dans un parti d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, pour les secteurs 1AUa et 1AUb.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Lorsque la construction s'inscrit dans un parti d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contigües, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurées à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leurs caractéristiques l'imposent.

#### **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient est fixé à 50 % maximum de l'unité foncière.

#### **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, etc...

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres, et R+1, hauteur au faîtage.

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 4 mètres, hauteur au faîtage.

#### **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **LES FAÇADES**

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les nuances des enduits et peintures employés iront des teintes gris ocré au sable jaune. En aucun cas les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

##### **LES COUVERTURES**

- a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.

- b) Les toitures à une pente sont autorisées pour les extensions de constructions existantes ou pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m².
- c) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
  - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue..)
  - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).
- d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

## LES CLOTURES

- a) Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur plein de 0,80 mètres maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte ou blanc doublé d'une haie vive rustique. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1.60m ;

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boîtes aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.

- b) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un mur plein,
  - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

## EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

## ANNEXES

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

### ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction et doit être en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU, notamment les opérations d'aménagement devront comporter des aires de stationnement mutualisées entre les lots et les opérations.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

### **ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les opérations groupées devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun correspondant aux prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation. A ce sujet, les préconisations de la charte paysagère du Cubzaguais pourront être prises en compte afin de compléter ces prescriptions.

Les fonds de parcelle donnant sur une voie publique seront traités côté partie commune avec une bande paysagère de végétaux persistants d'une hauteur suffisante.

### **ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il est fixé à 0,25, hormis en secteurs 1AUa et 1AUb, où il est fixé à 0,4.



## **ZONE 2AU**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat, d'équipement d'intérêt collectif, de commerces, de bureaux.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

### **RAPPELS**

**Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU2 est interdite.

### **ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, peuvent être admises :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores pour le voisinage.
- b) L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- c) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- d) Les affouillements et exhaussements du sol désignés par le code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).
- e) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

### **ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ACCES**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

## **ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **RÉSEAUX DIVERS**

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

## **ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

### **HORS AGGLOMERATION**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **100 m** par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- de **25 m** par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;
- de **15 m** par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de **10 m** par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

### **DANS LES AUTRES CAS**

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de **15 mètres** au moins de l'axe de toutes les autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf

lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...).

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Toutefois, pourront être implantés en limite séparative :

- dans le cadre d'un jumelage simultané, les bâtiments de même hauteur et structure,
- dans le cas d'un bâtiment adossé à un bâtiment existant situé dans la zone.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 2AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

#### **ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



## **ZONE 2AUY**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'artisanat, de commerces, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

### **RAPPELS**

**Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 2AUY1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AUY2 est interdite.

### **ARTICLE 2AUY2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, peuvent être admises :**

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores pour le voisinage.
- b) L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- c) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- d) Les affouillements et exhaussements du sol désignés par le code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).
- e) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

## **ARTICLE 2AUY3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ACCES**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

## **ARTICLE 2AUY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **RÉSEAUX DIVERS**

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

## **ARTICLE 2AUY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **HORS AGGLOMERATION**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **100 m** par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- de **25 m** par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;

- de **15 m** par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de **10 m** par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

#### **DANS LES AUTRES CAS**

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de **15 mètres** au moins de l'axe de toutes les autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...).

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Toutefois, pourront être implantés en limite séparative :

- dans le cadre d'un jumelage simultané, les bâtiments de même hauteur et structure,
- dans le cas d'un bâtiment adossé à un bâtiment existant situé dans la zone.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 2AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

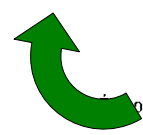
Non réglementé.

**ARTICLE 2AUY13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**ARTICLE 2AUY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## Plan Local d'Urbanisme

## ZONE A – Zone agricole protégée

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme concernant l'autoroute A10 et la route nationale 10.

### RAPPELS

#### Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.
- d) Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° : Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).
- f) Certains bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol excepté celles prévues à l'article A 2.

### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole.
- c) Le changement de destination des bâtiments repérés au règlement - « pièce graphique », au titre de l'article L.123-3-1.
- d) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sans changement de destination.
- e) Les centres équestres.
- f) Les maisons d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate de l'exploitation.

Par ailleurs, en secteur de carrières, risque mouvement de terrain, toute occupation ou utilisation du sol énoncée ci-dessus sera soumise à l'avis des services compétents.

## **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **ACCES**

**Définition** - L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

### **Conditions d'accès**

- a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 m) intégrant une aire de retournement en partie finale.
- c) le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
- e) Les accès à la RN10 sont interdits.

### **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

## **ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

### **RESEAU ELECTRIQUE**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des parties agglomérées. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 m par rapport à l'axe de la voie sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

### **Hors agglomération**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;
- de 15 m par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de 10 m par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

**Pour les autres cas**, toute construction doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de 15 m pour toutes les constructions par rapport à l'axe des voies, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante. Elle peut alors être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.



- Lorsque les constructions sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout est fixée à **8 m** soit R+1 pour les bâtiments d'habitation, hauteur à l'égout, et à **10 m** pour les autres bâtiments, hauteur au faîtage.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc.).

#### **ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

##### **FAÇADES**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes agressives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils doivent être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

##### **LES COUVERTURES**

- a) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions existantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couverture devra être conservé. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

- b) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue..)
  - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).

## LES CLOTURES

- a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.
- b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.
- c) Les clôtures sur rue sont constituées :
- soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de **1,20 m** de haut ;
  - soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé d'une haie vive rustique. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1.60m ;
  - Soit d'un mur plein de 0,80 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain sont obligatoirement être intégrés dans la clôture.

- d) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur plein,
  - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

À l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

## LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLE

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

**BATIMENTS ANNEXES** tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

## ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

### **ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation, constitués d'une haie vive champêtre d'essences locales doivent être créés afin d'atténuer l'impact des installations agricoles.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.



**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**



## ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des zones peu densément bâties insérées en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone accueille un secteur « NE » réservé à l'activité sportive du stade communal.

### RAPPELS

**Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.
- d) Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7° : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- Les locaux nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5, 7°) sans changement de destination.
- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
- L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher des constructions réalisée en extension ne pourra excéder 30% de la superficie du bâtiment existant dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Sous réserve d'être étroitement liés à un bâtiment existant : les piscines, les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

En secteur NE, sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.

### **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCES**

##### **Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

##### **Conditions d'accès :**

- a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 m) intégrant une aire de retournement en partie finale.
- c) le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

#### **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

## **ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

### **RESEAU ELECTRIQUE**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des parties agglomérées. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 m par rapport à l'axe de la voie sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

### **Hors agglomération**

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 25 m par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 m pour les autres constructions ;

- de **15 m** par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 m pour les autres constructions ;
- de **10 m** par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 m pour les autres constructions.

**Pour les autres cas**, toute construction doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de **15 m** pour toutes les constructions par rapport à l'axe des voies, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante. Elle peut alors être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.
- Lorsque les constructions sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale au faîtage des constructions est fixée à 8 m et R+1.

#### **ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

##### **FAÇADES**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes agressives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.



Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils doivent être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

## LES COUVERTURES

- a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- b) Les toitures à une pente sont autorisées pour les extensions de constructions existantes ou pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- c) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
  - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue..)
  - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).
- d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

## LES CLOTURES

- e) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.
- f) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.
- g) Les clôtures sur rue sont constituées :
  - soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m de haut ;
  - soit d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte doublé d'une haie vive rustique. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1.60m ;
  - Soit d'un mur plein de 0,80 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de type grille en ferronnerie ou de type grillage à treillis soudé rigide. Dans ce cas, la hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain sont obligatoirement être intégrés dans la clôture.

- h) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Les clôtures seront constituées :
  - soit d'un mur plein,
  - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

## LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

**BATIMENTS ANNEXES** tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### **ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

#### **ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.