



Département de la Gironde

# Commune de Vayres

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.1

### RÈGLEMENT - PIÈCE ÉCRITE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire en date du 12 février 2025

Le Président

Philippe BUISSON





# Sommaire

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>11</b>
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</i>	13
<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB</i>	27
<i>CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC</i>	41
<i>CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE</i>	56
<i>CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX</i>	67
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>79</b>
<i>CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU</i>	80
<i>CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx</i>	90
<i>CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU</i>	104
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>108</b>
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE .....</b>	<b>121</b>
<b>LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES.....</b>	<b>135</b>

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à la totalité du territoire de VAYRES.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique;
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
- R.111-26 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :

- les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
- le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le Code de l'Environnement,
- les droits des tiers en application du Code Civil,
- la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
- les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 – Division du territoire en zones**

---

Le territoire couvert par le P.L.U. est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

#### **a) Les zones urbaines:**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du règlement sont :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC
- La zone UE
- La zone UX

#### **b) Les zones à urbaniser :**

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

- La zone 1AU
- La zone 1AUx
- La zone 2AU

#### **c) Les zones agricoles :**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre A. Les dispositions du chapitre 1 du Titre IV du présent règlement s'y appliquent.

La zone A comprend un secteur Ah.

.

#### **d) Les zones naturelles et forestières :**

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par la lettre N. Les dispositions du chapitre 1 du Titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone N comprend deux secteurs Ns et Ne.

En outre, sont repérés sur les documents graphiques du règlement :

- **Les emplacements réservés** aux équipements publics futurs (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- **Les emplacements réservés** en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- **Les servitudes de mixité de l'habitat** qui identifient les terrains où le règlement impose des catégories de logements à réaliser ;
- Les terrains affectés par les zones bleues et rouges **du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne** ;
- Les terrains affectés par le **risque de débordement de l'Eau Blanche** ;
- La localisation des **Espaces Plantés Protégés ou à créer** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Les éléments bâtis protégés** au regard de leur valeur patrimonial, pour lesquels le règlement définit des règles spécifiques.
- En zone agricole ou naturels, **les bâtiments qui sont susceptibles de changer de destination**.
- Les **Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Les **zones archéologiques**.

#### **ARTICLE 4 – Adaptations mineures**

---

1. Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, par décision motivée de l'autorité compétente.
2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5 – Patrimoine archéologique**

---

Rappel de l'Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »*

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans **les zones archéologiques sensibles** (repérées aux documents graphiques du règlement) sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité.

Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

## **ARTICLE 6 – Application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme**

---

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement sont appréciées lot par lot et non à l'échelle de l'ensemble du projet, sauf mention express dans les articles du présent règlement.

Dans la zone AU, les règles sont appréciées à l'échelle du projet et non lot par lot

## **ARTICLE 7 : Eléments de paysage, sites et secteurs repérés aux documents graphiques**

---

Dans un objectif de protection et de mise en valeur des éléments bâtis et non bâtis contribuant à la richesse culturelle, historique et écologique de la commune, le règlement de chaque zone prévoit, le cas échéant, des prescriptions spéciales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments repérés au titre de cet article sont identifiés aux documents graphiques du règlement par les mentions en légende :

- **"Espaces plantés protégés ou à créer",**
- **"Eléments bâtis protégés".**

## **ARTICLE 8 : Normes de stationnement**

---

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des dispositions du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

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

### **1/ Modalités de calcul du nombre de places**

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

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

### **2/ Normes de stationnement pour les constructions nouvelles**

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par le tableau à l'article 12 de chaque zone.

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

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

### **3/ Normes de stationnement pour les constructions existantes**

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 surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m<sup>2</sup>. Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistante avant démolition.

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

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

Lorsqu'une place de stationnement est supprimée, elle doit être retrouvée sur le terrain d'assiette du projet.

### **4/ Aires de stationnement et de livraisons pour les activités commerciales, artisanales et industrielles**

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

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves  $\leq 200$  m<sup>2</sup> : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves  $> 800$  m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

## **5/ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

## **6/ Modalités techniques de réalisation des places de stationnement**

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate, en particulier dans le cas d'une conception regroupée des aires de stationnement à l'échelle d'une opération d'aménagement ou de construction.

## **ARTICLE 9 : Ouvrages électrique de distribution**

---

Les ouvrages d'alimentation en énergie électrique devront être conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de la l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

## **ARTICLE 10 : Ouvrages liés au réseau public ferroviaire**

---

Certains aménagements et installations liés au réseau public ferroviaire peuvent déroger aux règles d'implantation des zones concernées.

En effet, les installations et constructions de la SNCF nécessaires au fonctionnement du chemin de fer doivent être implantées dans des endroits bien précis et dans la plupart des cas, dans des zones exigües dues au faible espace existant entre une voie ferrée proprement dite et la limite de propriété du chemin de fer.

En raison de ces contraintes techniques incontournables, les marges de recul fixées aux articles 6 et 7 du règlement ne peuvent pas toujours être respectées.

Dans tous les cas, il s'agit d'installations et de constructions de faible emprise au sol telles que notamment :

- des constructions légères renfermant de l'appareillage électrique utilisé pour le fonctionnement des signaux, des passages à niveau, des aiguillages commandés à distance, etc...
- des centres de signalisation assurant par exemple le relais avec un poste d'aiguillage,
- des abris pour le matériel de liaison radio sol / train,
- des transformateurs, etc...
- Sont à inclure dans cette catégorie de construction, les abris de quai voyageurs installés dans les petites gares de pleine ligne.

Toutes les autres constructions (telles que notamment les constructions destinées ou liées aux activités d'entreposage, de stockage et de conditionnement des marchandises, ou à la vente de prestations fret, les dépôts de matières de toute nature, ...) sont implantées dans des zones suffisamment importantes, pour que, à l'inverse de celles strictement nécessaires au fonctionnement des installations ferroviaires, la SNCF soit en mesure de respecter les dispositions réglementaires fixées par le PLU.

En conclusion, il est admis, afin de garantir le fonctionnement du service public ferroviaire, que les dispositions des articles 6 et 7 ne s'appliqueront pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement du chemin du fer.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

#### Caractère dominant de la zone

La zone UA correspond aux tissus bâtis anciens de la commune de VAYRES. Les implantations sont généralement proches de la voie et mitoyennes, la fonction résidentielle cohabite avec d'autres usages (activités économiques, équipements). Au sein de cette zone, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

#### **Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

##### Sont interdits dans l'ensemble de la zone

1. Les nouvelles constructions agricoles.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie.
4. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Espace planté à protéger ou à créer**», sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.

## **Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**",

> Toute opération de 3 logements et plus ou de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter une part de logements sociaux :

- Pour toute opération de 3 logements ou 3 lots, 1 logement social ;
- Pour toute opération de 4 à 8 logements ou lots, 2 logements sociaux ;
- Pour toute opération de 9 logements ou lots et plus, 30% de logements sociaux.

> Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat" et couvert par un périmètre d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation**", le pourcentage minimal de logements sociaux imposé aux opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat, est fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables à chaque terrain.

*Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isoler, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur. L'ensemble de ces logements sociaux fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation.*

Dans les espaces repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Espace planté à protéger ou à créer** " sont autorisées sous réserve de préserver l'allure générale des emprises plantées ou à planter repérées aux documents graphiques :

- l'aménagement d'infrastructures routières,
- les d'aires de stationnement ou de jeux,
- les réseaux publics et d'intérêt général,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire,
- les piscines et les constructions accessoires d'une construction sous réserve d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, au sein de l'emprise repérées par la mention « Espace planté à protéger ou à créer » ne peut en aucun cas excéder 30 m<sup>2</sup>.

## **Article UA 3 – Accès et voiries**

---

### **Accès - 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**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ou à proximité, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucun accès ou servitude de passage ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

5. **Pour les accès d'une longueur supérieure à 50 mètres** mesurés depuis les voies publiques existantes ouvertes à la circulation automobile et qui desservent 2 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies du présent article s'appliquent .
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. 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.

### **Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5,5 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 50 mètres, aire de retournement non comprise, sauf dans le cas d'une possibilité de maillage avec les voies déjà existantes.

## **Article UA 4 – Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

## **Article UA 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.

## **Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

*L'implantation à l'alignement d'une partie seulement du bâtiment, d'un angle uniquement de la construction ou d'un ouvrage architectural (piliers) est considérée comme insuffisante pour satisfaire aux dispositions de l'alinéa précédent.*

2. Toutefois, un recul de 5 m maximum mesuré par rapport à la limite d'emprise publique pourra être admis au droit de l'accès au terrain.
3. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
4. Les saillies sur façade surplombant le domaine public ou la marge de recul sont interdites, à l'exception des saillies situées au-dessus d'une hauteur de 2,80 m par rapport au terrain naturel et inférieures à 0,70 m de profondeur.
5. Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 1 m mesuré par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de sécurité routière qui nécessiteraient une marge de recul.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

## **Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

#### **A. Dans une profondeur de 15 m comptés depuis la limite d'emprise publique :**

- A.1 Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Un porche peut être réalisé en contiguïté d'une des limites séparatives latérales pour les constructions implantées à l'alignement.
- A.2 En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative laissée libre qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **B. Au-delà d'une profondeur de 15 m comptés depuis la limite d'emprise publique :**

- B.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- B.2. Les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m mesurés au faîtage.

### **Dispositions particulières**

1/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle.

2/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Le recul ne s'applique pas par rapport aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

3/ Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

4/ Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 1 m mesuré par rapport aux limites séparatives.

5/ S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

## **Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article UA 9 – Emprise au sol**

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

Pour les constructions existantes, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie du terrain.

Pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans dépasser une emprise au sol de 80%.

## **Article UA 10 – Hauteur des constructions**

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

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

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit (R+1).

Dans les périmètres couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout du toit (R+2) sur les emprises identifiées sur le schéma de l'OAP par la mention « Localisation préférentielle des constructions les plus hautes (R+2) ».

En cas d'héberge existante sur le terrain voisin d'une hauteur supérieure à celle autorisée par le présent article, la construction nouvelle peut atteindre la hauteur de l'héberge existante, sans toutefois la dépasser, ni en hauteur ni en longueur.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions**

---

### **A. Formes/Volumes des constructions**

- A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).
- A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.3. Pour tous les terrains situés le long de l'ancienne route royale, la ligne de faîtage principale de la construction principale doit être parallèle à la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur l'ancienne route royale.

### **B. Aspect des constructions**

- B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- B.2 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, alignement par rapport aux ouvertures).
- B.3 Pour les façades visibles depuis les voies, sont proscrits les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...).
- B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.
- B.5 Les ouvertures situées sur la façade principale orientée vers la voie publique devront être encadrées soit au moyen de pierres de Gironde

apparentes soit au moyen d'une teinte d'enduit ou de peinture plus soutenue que celle employée sur le reste de la façade.

- B.6 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des ouvertures.
- B.7 Pour les annexes des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas de dépendances en bois, l'aspect des couvertures et des enduits sera identique à ceux de la construction principale,
- B.8 Les surélévations des constructions existantes devront s'inscrire dans la logique de composition d'ensemble du bâti et de la façade en particulier en termes de choix de matériaux et de respect des proportions et des principes d'alignement des ouvertures. Les surélévations devront être traitées soit en bardage bois (peint ou non) ou équivalent, soit maçonnées avec le même grain et la même couleur que la façade existante.

### **C. Toitures des constructions**

- C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- C.2 Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes, pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).
- C.4 Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris annexes), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.
- C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- C.6 L'emploi de tuiles de teintes noirs ou foncées est strictement interdite.

### **D. Clôtures**

- D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,80 mètre. Elles seront constituées :
  - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
  - soit d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical de couleur foncée d'une hauteur de 0,60 à 1,20 mètre.

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie seront de teinte pierre de Gironde.

Les enduits doivent avoir une unité d'aspect avec la construction principale.

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux et la même hauteur.

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

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2,00 m. Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

#### **Article UA 12 – Stationnement des véhicules**

---

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

**3/ Normes de stationnement**

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
<b>1. Habitat</b>	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
<b>3. Bureaux</b>	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 2 places
<b>4. Commerces</b>	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place
	De 100 à 999 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup> surface de plancher
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
<b>5. Artisanat</b>	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m <sup>2</sup> surface de plancher
<b>6. Exploitation agricole ou forestière</b>		Pas de norme imposée

### **Article UA 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés**

---

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

2/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum **10%** de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

3/ Toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette, un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel peut s'inscrire un cercle d'au moins **6 mètres** de diamètre. Seules les annexes et les piscines sont autorisées au sein de ce diamètre, sous réserve que la moitié de son emprise reste non imperméabilisée.

4/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Les plantations ne devront pas porter d'atteintes aux réseaux publics enterrés.

5/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).

6/ **La marge de recul imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle** doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

### **Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)**

---

Sans objet.

**Article UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

**Article UA 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE II**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

#### **Caractère dominant de la zone**

La zone UB couvre les tissus bâtis, relativement homogène en extension de la trame ancienne du bourg et de Saint-Pardon. Ces extensions opérées sous la forme de lotissements pavillonnaires sont de faible densité, avec une présence ponctuelle d'activités et d'équipements collectifs.

Au sein de cette zone, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances

#### **Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

##### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

1. Les nouvelles constructions agricoles.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie.
4. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Espace planté à protéger ou à créer** », sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.

## **Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

#### **Dans l'ensemble de la zone**

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à une exploitation existante et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
4. Les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations.

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**",

> Toute opération de 3 logements et plus ou de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter une part de logements sociaux :

- Pour toute opération de 3 logements ou 3 lots, 1 logement social ;
- Pour toute opération de 4 à 8 logements ou lots, 2 logements sociaux ;
- Pour toute opération de 9 logements ou lots et plus, 30% de logements sociaux.

> Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**" et couvert par un périmètre d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation**", le pourcentage minimal de logements sociaux imposé aux opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat, est fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables à chaque terrain.

*Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isoler, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur. L'ensemble de ces logements sociaux fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation.*

Dans les espaces repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Espace planté à protéger ou à créer** " sont autorisées sous réserve de préserver l'allure générale des emprises plantées ou à planter repérées aux documents graphiques :

- l'aménagement d'infrastructures routières,
- les d'aires de stationnement ou de jeux,
- les réseaux publics et d'intérêt général,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire,
- les piscines et les constructions accessoires d'une construction sous réserve d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, au sein de l'emprise repérées par la mention « Espace planté à protéger ou à créer » ne peut en aucun cas excéder 30 m<sup>2</sup>.

## **Article UB 3 – Accès et voiries**

---

### **Accès - 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**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ou à proximité, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucun accès ou servitude de passage ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

5. **Pour les accès d'une longueur supérieure à 50 mètres** mesurés depuis les voies publiques existantes ouvertes à la circulation automobile et qui desservent 2 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies du présent article s'appliquent .
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. 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.

### **Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5,5 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 50 mètres, aire de retournement non comprise, sauf dans le cas d'une possibilité de maillage avec les voies déjà existantes.

## **Article UB 4 – Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

*Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

## **Article UB 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.

## **Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

1. **En dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées :
  - à une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe de la RD242. Cette distance minimale est réduite à 20 m pour les constructions à usage autre qu'habitation.
  - à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport à l'axe des autres Routes Départementales et des autres voies.
2. **A l'intérieur des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m mesurés par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra, soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites. Dans le cas de difficultés d'appréciation de la ligne des constructions existantes, une marge de recul de 3 mètres minimum mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie est exigée pour l'implantation des constructions.
3. **Les piscines** doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de sécurité routière qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

## **Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

#### **A. Dans une profondeur de 20 m comptés depuis la limite d'emprise publique :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point des limites séparatives qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **B. Au-delà d'une profondeur de 20 m comptés depuis la limite d'emprise publique :**

B.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

B.2. Les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que la hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m mesurés au faîtage.

### **Dispositions particulières**

1/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle.

2/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Le recul ne s'applique pas par rapport aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

3/ Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

4/ Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m mesurés par rapport aux limites séparatives.

5/ S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

## **Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- aux piscines.

## **Article UB 9 – Emprise au sol**

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 45% de la superficie du terrain.

Pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans dépasser une emprise au sol de 60%.

## **Article UB 10 – Hauteur des constructions**

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

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

### **Dispositions générales**

A. **Dans les 20 premiers mètres** comptés depuis l'alignement, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

B. **Au-delà de la bande des 20 premiers mètres** comptés depuis l'alignement,  
> la hauteur maximale est fixée à 5 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée).  
> pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions**

---

### **A. Formes/Volumes des constructions**

- A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).
- A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

## **B. Aspect des constructions**

- B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- B.2 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
- B.3 Pour les façades visibles depuis les voies, sont proscrits les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...).
- B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.
- B.5 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des ouvertures.
- B.6 Pour les annexes des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas de dépendances en bois, l'aspect des couvertures et des enduits sera identique à ceux de la construction principale,
- B.7 Les surélévations des constructions existantes devront s'inscrire dans la logique de composition d'ensemble du bâti et de la façade en particulier en termes de choix de matériaux et de respect des proportions et des principes d'alignement des ouvertures. Les surélévations devront être traitées soit en bardage bois (peint ou non) ou équivalent, soit maçonnées avec le même grain et la même couleur que la façade existante.

## **C. Toitures des constructions**

- C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- C.2 Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes, pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).
- C.4 Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris dépendances), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau.
- C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- C.6 L'emploi de tuiles de teintes noirs ou foncées est strictement interdite.

## D. Clôtures

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,60 mètre. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,30 mètre ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie à barreaudage vertical, de couleur foncée ;
- soit d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un grillage placé à l'arrière (non visible depuis l'espace public).

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie seront de teinte pierre de Gironde. Les enduits doivent avoir une unité d'aspect avec la construction principale.

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

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Elle sont constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

## **Article UB 12 – Stationnement des véhicules**

---

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

## 3/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Minimum 1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
4. Commerces	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> surface de plancher
5. Artisanat	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
6. Exploitation agricole ou forestière	Pas de norme imposée	

### **Article UB 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés**

---

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

2/ Les opérations de constructions ou d'aménagement de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées à l'habitation devront comprendre des aires de jeux et espaces verts permettant la rencontre et **le jeu en commun des enfants**. Ces surfaces sont égales à dix pour cent (10 %) au moins de la surface totale du terrain, dont la moitié au moins d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, squares, places.

3/ L'aménagement des terrains doit préserver **une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30%** de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surfaces non imperméabilisées :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

4/ Toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette, un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel peut s'inscrire un cercle d'au moins **8 mètres** de diamètre. Seules les annexes et les piscines sont autorisées au sein de ce diamètre, sous réserve que la moitié de son emprise reste non imperméabilisée.

5/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Les plantations ne devront pas porter d'atteintes aux réseaux publics enterrés.

6/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).

7/ **La marge de recul imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle** doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

**Article UB 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)**

---

Sans objet.

**Article UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

**Article UB 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

#### **Caractère dominant de la zone**

La zone UC couvre les tissus bâtis, relativement hétérogène, réalisés en extension linéaire depuis les bourgs et hameaux de la commune. Cette urbanisation diffuse se compose principalement de maisons individuelles, implantées sans ordonnancement, sur des parcelles pouvant être de grande taille.

Au sein de cette zone, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions à usage principal d'habitation, de commerce, de bureau et de service, ainsi que leurs dépendances.

#### **Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

##### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

1. Les nouvelles constructions agricoles.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie.
4. Les commerces
5. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.
8. Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Zone inondable définie par le PPRI**», sont interdites les occupations et utilisations du sol spécifiées par le PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «**Espace planté à protéger ou à créer**», sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.

## **Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

#### **Dans l'ensemble de la zone**

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ayant trait aux chaufferies, locaux frigorifiques, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisés à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
3. Les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations.
4. Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « **Zone inondable définie par le PPRI** », les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du PPRI (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).
5. Dans les espaces repérés aux documents graphiques sous la rubrique "Espace planté à protéger ou à créer " sont autorisées sous réserve de préserver l'allure générale des emprises plantées ou à planter repérées aux documents graphiques :
  - l'aménagement d'infrastructures routières,
  - les d'aires de stationnement ou de jeux,
  - les réseaux publics et d'intérêt général,
  - l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire,
  - les piscines et les constructions accessoires d'une construction sous réserve d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, au sein de l'emprise repérées par la mention « Espace planté à protéger ou à créer » ne peut en aucun cas excéder 30 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**" :

> Toute opération de 3 logements et plus ou de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter une part de logements sociaux :

- Pour toute opération de 3 logements ou 3 lots, 1 logement social ;
- Pour toute opération de 4 à 8 logements ou lots, 2 logements sociaux ;
- Pour toute opération de 9 logements ou lots et plus, 30% de logements sociaux.

> Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "Secteur de mixité de l'habitat" et couvert par un périmètre d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation**", le pourcentage minimal de logements sociaux imposé aux opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat, est fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables à chaque terrain.

*Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isoler, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur. L'ensemble de ces logements sociaux fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation.*

## Article UC 3 – Accès et voiries

---

### Accès - 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

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ou à proximité, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucun accès ou servitude de passage ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. **Pour les accès d'une longueur supérieure à 50 mètres** mesurés depuis les voies publiques existantes ouvertes à la circulation automobile et qui desservent 2 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies du présent article s'appliquent .
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. 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.

### **Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5,5 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 50 mètres, aire de retournement non comprise, sauf dans le cas d'une possibilité de maillage avec les voies déjà existantes.

## **Article UC 4 – Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

*Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

## **Article UC 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet

## **Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

1. **En dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :
  - à une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe de la RD242. Cette distance minimale est réduite à 20 m pour les constructions à usage autre qu'habitation.
  - à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport à l'axe des autres Routes Départementales et des autres voies.
- 2.. **A l'intérieur des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m mesurés par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra, soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites. Dans le cas de difficultés d'appréciation de la ligne des constructions existantes, une marge de recul de 3 mètres minimum mesurés par rapport à la limite d'emprise de la voie est exigée pour l'implantation des constructions.
3. **Les piscines** doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m mesurés par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de sécurité routière qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

## **Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

#### **A. Dans une profondeur de 25 m comptés depuis la limite d'emprise publique :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point des limites séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **B. Au-delà d'une profondeur de 25 m comptés depuis la limite d'emprise publique :**

B.1. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

B.2. Les constructions pourront s'implanter sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales et sur la limite de fond de parcelle à condition que :

- La hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative n'excède pas 3,50 m mesurés au faîtage.
- Leurs longueurs cumulées mesurées sur deux côtés consécutifs n'excèdent pas 12 m sans pouvoir dépasser 6 m sur l'un des côtés.

### **Dispositions particulières**

1/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle.

2/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Le recul ne s'applique pas par rapport aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

3/ Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

4/ Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m mesurés par rapport aux limites séparatives

5/ S'il existe sur le fond voisin des constructions implantées sur limite séparative, les nouvelles constructions implantées sur limite séparative peuvent être adossées sur tout ou partie de sa longueur. Dans ce cas, la construction pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

## **Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

### **Dispositions générales**

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non-contigües à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades en vis-à-vis sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, ...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
- aux piscines.

## **Article UC 9 – Emprise au sol**

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans dépasser une emprise au sol de 60%.

## **Article UC 10 – Hauteur des constructions**

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

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

### **Dispositions générales**

A. **Dans les 25 premiers mètres** comptés depuis l'alignement, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

B. **Au-delà de la bande des 25 premiers mètres** comptés depuis l'alignement :

- > la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée).
- > pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans pouvoir dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions**

---

### **Dispositions particulières**

#### **A. Formes/Volumes des constructions**

- A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).
- A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.3. Pour tous les terrains situés le long de l'ancienne route royale, entre la rue du Paradis et la place du 8 mai 1945, la ligne de faîtage principale de la construction principale doit être parallèle à la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur l'ancienne route royale.

#### **B. Aspect des constructions**

- B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- B.2 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
- B.3 Pour les façades visibles depuis les voies, sont proscrits les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...).
- B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.
- B.4 La création de nouvelles ouvertures en façade ou leur modification doivent respecter le rythme de la façade et les principes d'alignement des ouvertures.
- B.5 Pour les annexes des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas de dépendances en bois, l'aspect des couvertures et des enduits sera identique à ceux de la construction principale,
- B.6 Les surélévations des constructions existantes devront s'inscrire dans la logique de composition d'ensemble du bâti et de la façade en particulier en termes de choix de matériaux et de respect des proportions et des principes d'alignement des ouvertures. Les surélévations devront être traitées soit en bardage bois (peint ou non) ou équivalent, soit maçonnées avec le même grain et la même couleur que la façade existante.

#### **C. Toitures des constructions**

- C.1 Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- C.2 Les toitures à une pente peuvent être autorisées pour les extensions de constructions existantes, pour les dépendances d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> ou pour les constructions à usage autre qu'habitation.
- C.3 Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent à un élément de liaison de l'existant (volumes de surface limitée par rapport au volume total de la construction).
- C.4 Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris dépendances), la couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Elles peuvent aussi être couvertes en ardoise si elles sont proches d'un bâtiment existant couvert avec ce matériau.
- C.5 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- C.6 L'emploi de tuiles de teintes noirs ou foncées est strictement interdite.

#### **D. Clôtures**

- D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,60 mètre. Elles sont constituées :
  - soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,30 m ;
  - soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie à barreaudage vertical, de couleur foncée;
  - soit d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un grillage placé à l'arrière (non visible depuis l'espace public).Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie seront de teinte pierre de Gironde. Les enduits doivent avoir une unité d'aspect avec la construction principale.  
Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.
- D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Elles sont constituées :
  - soit d'un mur plein,
  - soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
  - soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

## **Article UC 12 – Stationnement des véhicules**

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

### **3/ Normes de stationnement**

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
<b>1. Habitat</b>	1) Minimum 2 places de stationnement par logement 2) Minimum 1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
<b>3. Bureaux</b>	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
<b>4. Commerces</b>	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> surface de plancher
<b>5. Artisanat</b>	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
<b>6. Exploitation agricole ou forestière</b>		Pas de norme imposée

### **Article UC 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés**

---

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 6 places de stationnement extérieur.

2/ Les opérations de constructions ou d'aménagement de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinées à l'habitation devront comprendre des aires de jeux et espaces verts permettant la rencontre et **le jeu en commun des enfants**. Ces surfaces sont égales à dix pour cent (10 %) au moins de la surface totale du terrain, dont la moitié au moins d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, squares, places.

3/ L'aménagement des terrains doit préserver **une surface non imperméabilisée représentant au minimum 50%** de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surfaces non imperméabilisées :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

4/ Toute construction à usage d'habitation doit comporter sur son terrain d'assiette, un espace vert d'un seul tenant à l'intérieur duquel peut s'inscrire un cercle d'au moins **10 mètres** de diamètre. Seules les annexes et les piscines sont autorisées au sein de ce diamètre, sous réserve que la moitié de son emprise reste non imperméabilisée.

5/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Les plantations ne devront pas porter d'atteintes aux réseaux publics enterrés.

6/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).

7/ **La marge de recul imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle** doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

### **Article UC 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)**

---

Sans objet.

**Article UC 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

**Article UC 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE IV

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

#### **Caractères dominants de la zone :**

La zone UE est réservée principalement aux équipements publics ou d'intérêt collectif de la commune.

#### **Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Sont interdites**, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2 UE ci-dessous.

#### **Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

##### **Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

1. Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs à vocation scolaire, sportive, culturelle, de loisirs, touristique, et d'hébergement de personnes âgées ou de santé publique.
2. Les constructions à usage d'activité commerciale, de bureau et de services, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions et équipements collectifs visés au paragraphe 1 ci-dessus.
3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction ou de gardiennage liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
4. Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
5. Les affouillements et exhaussements des sols, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
6. Les installations classées nouvelles, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## **Article UE 3 – Accès et voiries**

---

### **Accès - 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**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa précédent.
4. 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.
5. Les caractéristiques des accès (accès, bande d'accès, servitude de passage) doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, sans être inférieure à 3 mètres de large.
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. 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.

### **Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

## **Article UE 4 – Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

**Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

**Article UE 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.

## **Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

1. **En dehors des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées :
  - à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de la RN89.
  - à une distance au moins égale à 25 m mesurés par rapport à l'axe de la RD242. Cette distance minimale est réduite à 20 m pour les constructions à usage autre qu'habitation.
  - à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport à l'axe des autres Routes Départementales et des autres voies.
2. **A l'intérieur des parties agglomérées**, les constructions et installations nouvelles devront être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 1 m mesuré par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra, soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites. Dans le cas de difficultés d'appréciation de la ligne des constructions existantes, une marge de recul de 10 mètres minimum mesurés par rapport à l'axe des voies sera exigée pour l'implantation des constructions.
3. Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres mesurés par rapport à la berge du ruisseau d'Artigues.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
- Aux constructions ou installations situées aux angles de rues dès lors qu'ils entraîneraient des problèmes de visibilité qui nécessiteraient une marge de recul plus importante que celle prescrite par les dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.
- A l'extension des bâtiments existants implantés différemment si elle respecte l'implantation de la construction principale.

### **Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle.
3. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Le recul ne s'applique pas par rapport aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.
4. Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

### **Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non règlementé.

## **Article UE 9 – Emprise au sol**

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 60% du terrain.

## **Article UE 10 – Hauteur des constructions**

---

### **Mode de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol.

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

### **Hauteur absolue**

La hauteur maximale est fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.

## **Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions**

---

1. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
2. Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
3. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
4. L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades.
5. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
6. La hauteur des enseignes ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
7. 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.
8. Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.
9. Sauf impératif technique s'y opposant, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

## Article UE 12 - Stationnement

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

**3/ Des aires de stationnement accessibles depuis le domaine public doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.**

4/ Normes de stationnement :

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
4. Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature,</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	

## **Article UE 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

1/ Les aires de stationnement dont la surface excède plus de 100 m<sup>2</sup>, doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré dense. Pour ce faire, les aires de stationnement doivent être divisées par des bandes d'une largeur au moins égale à 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangeant arbres et arbustes d'essences locales.

2/ L'aménagement des terrains doit préserver **une surface non imperméabilisée représentant au minimum 20%** de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surfaces non imperméabilisées :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

3/ Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.

4/ Des cheminements piétons doivent être réalisés le cas échéant, entre les différentes constructions d'une même opération.

5/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

6/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).

7/ **La marge de recul imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle** doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

**Article UE 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)**

---

Sans objet.

**Article UE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

**Article UE 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE V

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

#### **Caractéristiques dominantes de la zone :**

La zone UX accueille des activités industrielles et artisanales, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités. La zone UX comprend également les terrains affectés au service des armées sur le site de « Labour ».

#### **Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. L'aménagement et l'extension des terrains de camping.
4. Les constructions destinées aux habitations à l'exception de celles admises sous conditions.

## **Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

1. Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaire aux services des Armées.
2. Les constructions nouvelles destinées aux activités commerciales, à condition qu'elles soient le prolongement de l'activité artisanale ou industrielle déjà existante, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elle n'excède pas une surface de plancher maximale de 200m<sup>2</sup>.
3. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
5. Les constructions agricoles à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
6. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité, sous réserve :
  - d'une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup> ;
  - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
7. Dans les espaces repérés aux documents graphiques sous la rubrique " **Espace planté à protéger ou à créer** " sont autorisées sous réserve de préserver l'allure générale des emprises plantées ou à planter repérées aux documents graphiques :
  - l'aménagement d'infrastructures routières,
  - - les réseaux publics et d'intérêt général.

## **Article UX 3 – Accès et voiries**

---

### **Accès - 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**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. 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.
  - Sauf contrainte technique démontrée, le nombre d'accès est limité à un par terrain d'assiette de construction.
4. Les accès doivent être adaptés pour permettre des conditions satisfaisantes de desserte, sans être inférieure à 6 mètres de large.
5. 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.
6. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 242

### **Voirie - définition**

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

### **Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
4. L'emprise des voies prévues pour une circulation automobile à double sens doit être au minimum de 7 mètres avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité.
5. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

## **Article UX 4 – Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

*Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

## **Article UX 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.

## **Article UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à :

- 50 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89
- 15 mètres mesurées par rapport à l'axe de la RD242.
- A une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

## **Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point des limites séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à **10 m mesurés par rapport aux limites séparatives** jouxtant une zone à vocation principale d'habitation, une zone agricole ou une zone naturelle, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existante ou à créer.
3. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Le recul ne s'applique pas par rapport aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

### **Dispositions particulières**

1. Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

## **Article UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article UX 9 – Emprise au sol**

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

## **Article UX 10 – Hauteur des constructions**

---

### **Mode de calcul**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

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

### **Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article UX 11 – Aspect extérieur des constructions**

---

### **Dispositions générales**

#### **A. Façades et toitures des constructions**

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
- A.5 L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
- A.6 Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
- A.7 Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présentées le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.
- A.8 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
- A.9 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.
- A.10 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.

## C. Clôtures

- C.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- C.2. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
- C.3 Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

## Article UX 12 - Stationnement

---

<1/ Le stationnement et les zones de manœuvres des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m<sup>2</sup> y compris l'accès.

3/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

## 3/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
2. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
3. Commerces	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
4. Artisanat	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
5. Industrie*	Par tranche entamée de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
6. Entrepôt*	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
7. Exploitation agricole ou forestière		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 surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

### **Article UX 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

1. Les aires de stationnement seront fragmentées en plates formes de 1000 m<sup>2</sup> maximum entourées de bandes végétalisées de 2 mètres de large. Ces bandes seront plantées sous forme de buissons mélangeant arbres et arbustes d'essences locales.
2. L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 20% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :
  - les espaces verts en pleine terre,
  - les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
  - les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
  - les toitures végétalisées.
3. Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.
4. Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Les plantations ne devront pas porter d'atteintes aux réseaux publics enterrés.
5. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
- 6 Les emprises repérées au document graphique par la mention "Espace planté **à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).
- 7/ **La marge de recul imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle** doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

**Article UX 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)**

---

Sans objet.

**Article UX 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

**Article UX 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

### **ZONES À URBANISER**

## CHAPITRE I

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

#### Caractère dominant de la zone

La zone 1AU constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à caractère d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement. des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

#### **Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. Les constructions destinées à une fonction d'entrepôts.
3. Les constructions destinées à l'industrie.
4. Les constructions à usage d'activités soumises à autorisation préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet.

#### **Article 1AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

##### **A. Conditions de l'urbanisation**

1. Surface minimale d'opération : **chaque opération doit porter sur une surface minimale de 1 hectare**. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.
2. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
3. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
4. Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement couvrant la zone (Pièce N°4 du présent PLU).
5. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
6. La défense incendie du projet doit être assurée.

## **B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales**

**Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :**

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
2. Les installations classées soumises à déclaration préfectorale dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles répondent aux besoins des usagers ou habitants et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les secteurs repérés aux documents graphiques par la mention "**Secteur de mixité de l'habitat**" et couvert par un périmètre d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation**", le pourcentage minimal de logements sociaux imposé aux opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat, est fixé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables à chaque terrain.

*Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isoler, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur. L'ensemble de ces logements sociaux fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation.*

**Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article**, les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

## **Article 1AU 3 – Accès et voiries**

---

### **Accès - 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**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ou à proximité, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Aucune bande d'accès ou servitude de passage ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.
5. Pour les accès d'une longueur supérieure à 50 mètres mesurés depuis les voies publiques existantes ouvertes à la circulation automobile et qui desservent 2 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies du présent article s'appliquent .
6. Les accès desservant des activités doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
7. 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.

### **Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5,5 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie. A l'exception des impasses destinées à être prolongées ultérieurement.
5. Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres, aire de retournement non comprise, à l'exception de celles destinées à être prolongées ultérieurement. Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 60 m devront obligatoirement se prolonger par un cheminement piéton donnant accès à une emprise ouverte à la circulation publique.
6. La localisation, le tracé et le profil des voies devront être compatibles avec les ***Orientations d'Aménagement et de Programmation*** définies pour la zone.

## **Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

### **Article 1AU 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.

### **Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

1/ Les constructions doivent être implantées :

- > soit à l'alignement
- > soit avec une marge de recul comprise entre 1 et 4 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 50% de la marge de recul
- > soit avec une marge de recul au moins égal à 6 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 70% de l'emprise de la marge de recul.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement définies pour la zone.

3/ Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux fossés et noues de gestion des eaux pluviales interne à l'opération.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions implantées à l'arrière d'une construction respectant les dispositions du présent article.

## **Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Le recul ne s'applique pas par rapport aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

### **Dispositions particulières**

1/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle.

2/ Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

## **Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 1AU 9 – Emprise au sol**

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans dépasser une emprise au sol de 60%.

## **Article 1AU 10 – Hauteur des constructions**

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau fini de l'axe de la chaussée au droit du terrain. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen de l'axe de la chaussée 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.

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale mesurée à l'égout de la toiture est fixée à 7 m.

Pour les opérations comportant une proportion d'au moins 70% de logements sociaux, une majoration de 50 % maximum du gabarit est autorisée, sans pouvoir dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

## **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions**

---

### **A. Formes/Volumes des constructions**

A.1 Les formes et volumes des constructions doivent être simples (plan carré ou rectangulaire).

A.2 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel.

### **B. Aspect des constructions**

B.1 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.

B.2 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

B.3 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.

B.4 Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.

### **C. Toitures des constructions**

C.1 Les constructions peuvent avoir une toiture en pente ou une toiture dite plate. En cas de réalisation de toiture en pente :

- Les toitures principales des constructions (y compris les annexes) seront à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum.
- La couverture des toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

C.2 Les effets de toiture pourront être autorisés s'ils correspondent à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentée...).

C.3 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

C.4 L'emploi de tuiles de teintes noirs ou foncées est strictement interdites.

## **D. Clôtures**

D.1 Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale n'excédant pas 1,60 mètre. Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise maximale de 1,30 m ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie à barreaudage vertical, de couleur foncée ;
- soit d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un grillage placé à l'arrière (non visible depuis l'espace public).

Les murs sur rue seront réalisés en pierre de taille, ou en maçonnerie enduite. Les éléments de maçonnerie seront de teinte pierre de Gironde. Les enduits doivent avoir une unité d'aspect avec la construction principale.

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

D.2 Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 m. Elle sont constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur plein surmonté d'un grillage,
- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

**Article 1AU 12 - Stationnement**

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

3/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

4/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation doivent comprendre des places de stationnement accessibles et destinées aux visiteurs.

**5/ Normes de stationnement**

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
	Places visiteurs ( <i>nombre de place de stationnement supplémentaire suivant par lot ou par logement</i> )	0,3 place supplémentaire
2. Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
3. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
4. Commerces	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> surface de plancher
5. Artisanat	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher

\* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

## **Article 1AU 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés**

---

1/ Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

2/ L'aménagement des terrains doit préserver une surface non imperméabilisée représentant au minimum 30% de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

3/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes. Les plantations ne devront pas porter d'atteintes aux réseaux publics enterrés.

4/ Les éventuelles aires de dépôts et de stockage devront être dissimulées par un écran végétal ou une palissade.

5/ Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation devront comprendre **des espaces communs à tous les logements, représentant au moins 10% de la surface d'assiette du projet**, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts collectifs, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement). N'entrent pas dans ce pourcentage minimal les surfaces d'espaces verts privatives (jardins) des terrains à bâtir.

Dans le cas d'opérations contiguës, un même espace vert commun pourra être pris en compte dans ce calcul dans la mesure où il représente 10 % de la superficie globale des terrains d'assiette des opérations.

6/ L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** définies pour la zone.

7/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).

8/ **La marge de recul imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle** doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

**Article 1AU 14 – Coefficient d’occupation des sols (COS)**

---

Sans objet.

**Article 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

**Article 1AU 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUx

#### Caractère dominant de la zone

La zone 1AUx couvre l'extension de la zone d'activités de Camparian. Elle est destinée à accueillir des activités principalement industrielles artisanales et logistiques.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (Voir Pièce N°4 du présent dossier).

#### **Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas aux conditions de l'urbanisation fixées à l'article 2 du présent chapitre.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. L'aménagement et l'extension des terrains de camping.
4. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
5. Les constructions à vocation d'habitation à l'exception de celle admises sous conditions.

#### **Article 1AUx 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

##### **A. Conditions de l'urbanisation**

1. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
2. La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
3. Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone (Voir Pièce N°4 du présent PLU).
4. Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.
5. La défense incendie du projet doit être assurée.

## **B. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions spéciales**

**Sont admis sous réserve des conditions de l'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article :**

1. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins dix unités, à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale.
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
3. Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition qu'il s'agisse d'un logement de gardiennage lié et nécessaire à l'activité sous réserve :
  - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
  - d'une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup>.
4. Les constructions nouvelles destinées aux activités commerciales, à condition qu'elles soient le prolongement de l'activité artisanale ou industrielle déjà existante, que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence et qu'elle n'excède pas une surface de plancher maximale de 200m<sup>2</sup>.

**Sont admis nonobstant les conditions d'urbanisation fixées au paragraphe A du présent article**, les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils soient compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

## **Article 1AUx 3 – Accès et voiries**

---

### **Accès - 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**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - lorsque le terrain est situé à l'angle de deux voies ou à proximité, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
4. Les accès doivent être adaptés pour permettre des conditions satisfaisantes de desserte, sans être inférieure à 6 mètres de large.
5. 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.
6. Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 242 et la RN89.

### **Voirie - définition**

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

### **Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 7 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie. A l'exception des impasses destinées à être prolongées ultérieurement.
5. La localisation, le tracé et le profil des voies devront être compatibles avec les ***Orientations d'Aménagement et de Programmation*** définies pour la zone.

### **Article 1AUx 4 – Desserte par les réseaux**

---

#### **Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

*Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.*

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

### **Article 1AUx 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.

### **Article 1AUx 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

1/ Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à :

- 80 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN 89
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

2/ Les constructions et installations devront être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des fossés.

#### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

## **Article 1AUx 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point des limites séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Le recul ne s'applique pas par rapport aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

### **Dispositions particulières**

1/ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle.

2/ Les dispositions générales du présent article ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre des limites séparatives.

## **Article 1AUx 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article 1AUx 9 – Emprise au sol**

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol, les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même, les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

## **Article 1AUx 10 – Hauteur des constructions**

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

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

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurés au point le plus haut de la construction.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article 1AUx 11 – Aspect extérieur des constructions**

---

### **A. Façades et toitures des constructions**

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés.
- A.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
- A.5 L'utilisation de couleurs sombres est recommandée pour les façades. L'emploi de couleurs vives sur de grandes surfaces est interdit. Elles ne pourront être utilisées que pour des éléments de détail.
- A.6 Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.
- A.7 Si elles ne sont pas intégrées dans le bâtiment d'activités pour des raisons de sécurité, les constructions destinées à l'habitation devront présentées le même traitement (forme, matériaux) le bâtiment destiné à l'activité.
- A.8 La hauteur des enseignes publicitaires ne doit pas dépasser l'acrotère du bâtiment.
- A.9 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.
- A.10 Le recours aux toitures végétalisées est recommandé.
- A.11 Pour les façades des constructions orientées vers la RN89 :**
- Les façades orientées vers la RN89 doivent comporter des éléments de composition architecturale ou de volumétrie destinés à rompre la linéarité du plan de la façade.
  - Les façades des constructions orientées vers la RN 89 doivent comporter des ouvertures.
  - Pour les terrains visibles depuis la RN89, l'implantation en premier rang d'aire de stockage à ciel ouvert est interdite.

## **B. Clôtures**

- B.1. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
- B.2. Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles verticales, accompagné d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.
- B.3 Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans l'épaisseur de la clôture.

## **Article 1AUx 12 - Stationnement**

---

1/ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2,50 mètres, et de 25m<sup>2</sup> par place y compris l'accès.

3/ Des aires de stationnement doivent être réalisées pour les deux roues. Elles doivent comporter des arceaux ou tout autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

**5/ Normes de stationnement**

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
2. Bureaux	Par tranche complète de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 3 places
3. Commerces	De 0 à 49 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
	De 50 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	De 100 à 999 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
	Au-delà de 1000 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> surface de plancher
4. Artisanat	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> surface de plancher
5. Industrie*	Par tranche entamée de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
6. Entrepôt*	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Mini 1 place
7. Exploitation agricole ou forestière		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 surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

## **Article 1AUx 13 – Espaces libres et plantations - Espaces Boisés Classés**

---

1. L'organisation de l'opération devra être compatible avec les principes prévus par les Orientations d'aménagement définies pour la zone.
2. Les marges de recul minimale imposées par le présent règlement doivent être traitées en espace vert planté, en particulier le long de la RN89.
3. Les aires de stationnement seront fragmentées en plates formes de 1000 m<sup>2</sup> maximum entourées de bandes végétalisées de 2 mètres de large. Ces bandes seront plantées sous forme de buissons mélangeant arbres et arbustes d'essences locales.
4. L'aménagement des terrains doit préserver **une surface non imperméabilisée représentant au minimum 20%** de sa superficie totale. Pourront être considérés comme surface non imperméabilisée :
  - les espaces verts en pleine terre,
  - les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
  - les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
  - les toitures végétalisées.
5. Les installations techniques liées aux réseaux devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de dissimuler la fonction technique de ces espaces. En particulier, les bassins en eau (régulation des eaux pluviales, réserve incendie,...) devront être traités, sauf impératif technique s'y opposant, comme des espaces d'agrément participant à l'intégration paysagère des opérations de constructions ou d'aménagement.
6. Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.
7. Les aires de stockage et de dépôts doivent être dissimulées sur leur périphérie par des palissades de taille proportionnelle au stockage. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
8. Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales).
9. **La marge de recul imposée par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone agricole ou une zone naturelle** doit être plantée pour former une bande boisée et arborée d'au moins 10 mètres d'épaisseur.

**Article 1AUx 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)**

---

Sans objet.

**Article 1AUx 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

**Article 1AUx 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE III**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

#### **Caractère de la zone**

La zone 2AU constitue un secteur naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme, en vue de recevoir des activités économiques.

La zone 2AU n'est pas constructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU.

#### **Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du Code de l'urbanisme, à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2.

#### **Article 2AU 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

1/ Les réseaux publics et d'intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières à condition qu'ils ne compromettent pas ultérieurement un aménagement cohérent de la zone.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

3/ Les opérations prévues en emplacement réservé.

### **Article 2AU 3 Accès et voirie**

---

Non réglementé.

### **Article 2AU 4 Desserte par les réseaux**

---

Non réglementé.

### **Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.

### **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf dispositions contraires figurant au plan, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Avec un retrait minimal de 75 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN°89  
Toutefois, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront s'étendre selon la ligne de construction définie par le bâtiment existant.
- Soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites d'emprise publique des autres voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1/ A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2/ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

### **Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

### **Article 2AU 9 – Emprise au sol**

---

Non réglementé.

### **Article 2AU 10 – Hauteur des constructions**

---

Non réglementé

### **Article 2AU 11 – Aspect extérieur des constructions**

---

### **Article 2AU 12 – Stationnement**

---

### **Articles 2AU 13 Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés**

---

Les espaces repérés au plan de zonage par la mention "**Secteur de plantations à réaliser**" devront être réalisés (espace vert planté), maintenus et entretenus.

### **Article 2AUx 14 Coefficient d'occupation des sols (COS)**

---

Sans objet.

### **Article 2AUx 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

### **Article 2AUx 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA**

### **ZONE AGRICOLE**

#### **Zone A**

## **CHAPITRE I**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

#### **Caractère dominant de la zone**

Il s'agit d'une zone de richesse agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises.

La zone A comprend un secteur Ah couvrant des terrains urbanisés au sein de la zone agricole.

#### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A 2.

#### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

---

##### **Dans l'ensemble de la zone A**

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les éventuelles activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone :
3. Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricoles sous réserve :
  - a. d'une surface de plancher maximale de 150 m<sup>2</sup> ;
  - b. qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
  - c. qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres du siège d'activité de l'exploitation ou qu'elles soient localisées dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtiments.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection des terres agricoles.
5. Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

6. L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
7. L'extension des habitations existantes est limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
8. Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
  - L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
  - L'emprise au sol des autres annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages, etc.) soit inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.
  - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 30 m<sup>2</sup>.
9. Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions repérées aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâtiment susceptible de changer de destination**" peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation. L'extension de ces constructions à usage d'habitation est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
10. Les constructions et aménagements concernant ou avoisinant les "**Éléments de paysage, patrimoine à protéger**" repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

**Sont admis dans le secteur Ah** sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel ou à la qualité paysagère du site:

- Le changement de destination et les constructions nouvelles destinées à l'habitation sous réserve des dispositions de l'article 9 du présent chapitre,
- Le changement de destination et les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, aux exploitations agricoles ou forestières et à l'hébergement touristique sous réserve d'être compatible avec la proximité d'habitation.

## **Article A 3 - Accès et voiries**

---

### **Accès - 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**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. 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.
4. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m.
5. 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.
- 6. La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite.**

### **Voirie - définition**

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

### **Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

## **Article A 4 – Desserte par les réseaux**

---

### **Desserte en eau**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut d'un branchement possible sur le réseau public, un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

### **Article A 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.

### **Articles A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **Dispositions générales**

Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée aux distances suivantes :

- Avec un retrait minimal de 100 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN89. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il existe le long de la RN89, des boisements protégés par le règlement formant un écran visuel.
- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD°242 et de la RD242E6 pour les habitations. Cette marge de recul est réduite à 20 m pour les constructions autres qu'habitation.  
Toutefois, l'extension des constructions agricoles existantes peut conserver la même implantation que les bâtiments préexistants.
- Avec un retrait minimal de 8 mètres mesurés par rapport à l'axe de toute voie publique ou emprise ouverte à la circulation automobile, à l'axe des voies privées, des chemins ruraux ou d'exploitation.
- A une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés ou plans d'eau.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, la transformation et l'extension des bâtiments existants qui sont implantés différemment qui pourra soit être alignée sur ces bâtiments existants, soit être implantée avec la marge de recul définie aux dispositions générales.
- Aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de l'alignement.

## **Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
3. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existante ou à créer.
4. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Le recul ne s'applique pas par rapport aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

## **Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **Article A 9 – Emprise au sol**

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 15% de la surface du terrain d'assiette.

## **Article A 10 – Hauteur des constructions**

---

### **Mode de calcul :**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

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

### **Hauteur absolue :**

1. Pour les constructions agricoles, la hauteur maximale mesurée à l'égout (ou à l'acrotère) de la toiture est fixée à 10 m.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (silo, cuve viticole,...).

Pour les constructions plus élevées existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur constatée est prise comme maximum.

2. Pour les habitations, la hauteur maximale est fixée à 7 m mesurés à l'égout de la toiture.

Pour les constructions accessoires d'une habitation (annexes non accolées), la hauteur maximale est fixée à 4,50 m mesurés au point le plus haut de la construction.

Pour les constructions plus élevées existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur constatée est prise comme maximum.

## **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article A 11 – Aspect extérieur des constructions**

---

### **A. Aspect des constructions**

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- A.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
- A.5 Pour les habitations :
- Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.
  - Les surélévations des constructions existantes devront s'inscrire dans la logique de composition d'ensemble du bâti et de la façade en particulier en termes de choix de matériaux et de respect des proportions et des principes d'alignement des ouvertures. Les surélévations devront être traitées soit en bardage bois (peint ou non) ou équivalent, soit maçonnées avec le même grain et la même couleur que la façade existante.
  - Pour les annexes des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas de dépendances en bois, l'aspect des couvertures et des enduits sera identique à ceux de la construction principale.

## **B. Toitures des constructions**

- B.1 Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum. La couverture de ces toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle, sauf dans le cas vérandas.
- B.2 Des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants.
- L'emploi de l'ardoise de teinte naturelle ou du métal (zinc, cuivre, ...) pourra être autorisé pour :
  - la couverture de bâtiments exceptionnels, notamment les châteaux,
  - des ouvrages spécifiques de toitures (mansardes, lucarnes, approches de rives et faîtages, ...) en complément de la tuile plate,
  - la restauration d'édifices couverts à l'origine par ces matériaux.
- Pourront également être admises les toitures végétalisées.
- B.3 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- B.4 L'emploi de tuiles de teintes noirs ou foncées est strictement interdites.
- B.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **C. Clôtures autres qu'agricoles**

- C.1 Les clôtures seront constituées d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte, placé à l'arrière de la haie (non visible depuis l'espace public). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m.
- C.2 Les clôtures devront être perméables pour permettre le passage de la petite faune sauvage.
- C.3 Les murs pleins sont interdits, en dehors de ceux nécessaires à la réalisation de l'accès à la parcelle. Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux et la même hauteur.
- C.4 Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés harmonieusement dans la clôture.

**D. Elément de paysage, de patrimoine à protéger**

- D.1 Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien existant devront respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la logique de composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.
- D.2 La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même pan que la toiture de la construction d'origine.
- D.3 Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile plate, tuile canal).
- D.4 La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable local). L'enduit doit venir à fleur des pierres le cas échéant.

**Article A 12 – Stationnement des véhicules**

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

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m<sup>2</sup> y compris l'accès.

3/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
1. Habitat	Par logement	Mini 2 places
1. Exploitation agricole ou forestière	Pas de norme imposée	

## **Article A 13 – Espaces libres et plantations et Espaces Boisés Classés**

---

1/ L'aménagement des terrains doit préserver **une surface non imperméabilisée représentant au minimum 70%** de sa superficie totale. Pourront être considérées comme surfaces non imperméabilisées :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

2/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

3/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales). L'aménagement d'infrastructures y est autorisé ponctuellement sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

4/ Les espaces boisés existants ou à créer, repérés au document graphique par la mention "**Espace Boisé Classé**", sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

5/ Les abords des fossés, ruisseaux, et plans d'eau ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.

**Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)**

---

Sans objet.

**Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

**Article A 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

### **NATURELLE ET FORESTIÈRE**

## **CHAPITRE I**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

#### **Caractère dominant de la zone**

La zone N concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La constructibilité y est limitée pour préserver les caractéristiques de la zone N.

La zone N comprend deux secteurs :

- un **secteur Ns** qui couvre les espaces naturels les plus sensibles dont le périmètre Natura 2000 localisé sur la commune.
- un **secteur Ne** ponctuellement bâti à constructibilité limitée, destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone N est concernée par le risque d'inondation. Les terrains sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique où s'applique les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (voir Pièce n° 5-1-3 annexée au présent dossier).

#### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N2.

## **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**1/ Sont admis dans toute la zone N** sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières et ferroviaires.
- La réalisation des opérations prévues en emplacement réservé.
- L'adaptation et, la réfection des constructions existantes.
- Les réseaux publics et d'intérêt général ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ces réseaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**2/ Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention «Zone inondable définie par le PPRI», les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (Voir Pièce N°5.1.3 du présent dossier).**

**3/ Sont admis dans toute la zone N, à l'exception du secteur Ns,** sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel ou à la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension limitée des habitations existantes, limitée à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation, et que :
  - o L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
  - o L'emprise au sol des autres annexes (abris de jardins ou d'animaux, garages) soit inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions accessoires (hors piscine) sur le terrain d'une habitation ne pourra en aucun cas excéder 30 m<sup>2</sup>.

- Les constructions repérées aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâtiment susceptible de changer de destination**" peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique. L'extension de ces constructions à usage d'habitation est limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et aménagements concernant ou avoisinant les "**Eléments de paysage, patrimoine à protéger**" repérés aux documents graphiques devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques.

**4/ Sont admis dans les secteurs Ns** sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve de ne modifier le lit ni les berges, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).

**5/ Sont admis dans le secteur Ne** sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel ou à la qualité paysagère du site :

- Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif liées notamment aux domaines de l'enseignement et de la formation, des loisirs, du sport, de la santé, de la vie sociale ou culturelle.
- les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### **Article N 3 - Accès et voiries**

---

#### **Accès - 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**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. 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.
4. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 m.
5. 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.
6. La création de nouvel accès sur les routes départementales est interdite.

### **Voirie - définition**

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

### **Conditions de desserte**

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
2. Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie.
3. Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 6 mètres.
4. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie.

## **Article N 4 – Desserte par les réseaux**

---

### **Eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

Les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

*Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif si celui-ci est réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire.*

Le rejet des eaux usées non domestiques ou industrielles peuvent être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé ou à une limitation des débits évacués de la propriété, et ceci conformément à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

La rétention à la parcelle doit se faire au moyen de différentes techniques pouvant être combinées, laissées au choix du pétitionnaire (bassin enterré, citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, espaces verts en pleine terre, etc.).

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer l'ensemble des eaux pluviales sur le terrain, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé selon un débit de fuite régulé à 3 litres/seconde/hectare.

## **Article N 5 – Superficie minimale des terrains**

---

Sans objet.

## **Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dispositions générales**

1/ Sauf dispositions graphiques contraires, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Avec un retrait minimal de 100 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RN89.
- Avec un retrait minimal de 25 mètres mesurés par rapport à l'axe de la RD°242 pour les habitations. Cette marge de recul est réduite à 20 m pour les constructions autres qu'habitation.
- Avec un retrait minimal de 15 m mesurés par rapport à l'axe des autres routes départementales existantes ou à modifier.
- Avec un retrait minimal de 6 mètres comptés à partir de la limite d'emprise des autres voies et emprises ouvertes à la circulation.
- Avec un retrait minimal de 6 mètres comptés à partir des berges des cours d'eau, fossés ou canaux.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment, qui pourront s'étendre selon la ligne de construction définie par le bâtiment existant.
- aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres de l'alignement.

## **Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **Dispositions générales**

1. A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
3. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à **10 m mesurés par rapport aux limites du terrain jouxtant une zone urbaine ou à urbaniser**, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie existante ou à créer.
4. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Le recul ne s'applique pas par rapport aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

### **Dispositions particulières**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public ou collectif, tels que les postes de transformation électrique, etc. qui peuvent s'implanter soit sur limite séparatives, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètres des limites séparatives.

## **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

---

Non réglementé.

## **Article N 9 – Emprise au sol**

---

### **Mode de calcul**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un des éléments de soutien. Les autres débords de toitures sont exclus de même que les marquises ou autres éléments de modénature architecturale. De même les constructions enterrées telles que sous-sols n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Par contre, sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, les dépendances ou les piscines implantées sur le terrain d'assiette.

### **Dispositions générales**

**Dans le secteur Ne**, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne pourra pas excéder 20 % de la surface du terrain d'assiette.

## **Article N 10 – Hauteur des constructions**

---

### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

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

### **Dispositions générales**

La hauteur maximale, mesurée à l'égout de la toiture, est fixée à 7 m, sans pouvoir dépasser un étage sur rez-de-chaussée.

Pour les constructions accessoires d'une habitation (annexes non accolées), la hauteur maximale est fixée à 4,50 m mesurés au point le plus haut de la construction. Pour les constructions plus élevées existantes à la date d'approbation du PLU, la hauteur constatée est prise comme maximum.

### **Dispositions particulières**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **Article N 11 – Aspect extérieur des constructions**

---

### **A. Aspect des constructions**

- A.1 L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.
- A.2 L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings en béton, pierraille...) est interdit, ces murs devront être enduits.
- A.3 Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale ou l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.
- A.4 Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction.
- A.5 Pour les habitations :
- Les couleurs des enduits et peintures employés en façade des constructions destinées à l'habitation seront de teinte pierre de Gironde.
  - Les surélévations des constructions existantes devront s'inscrire dans la logique de composition d'ensemble du bâti et de la façade en particulier en termes de choix de matériaux et de respect des proportions et des principes d'alignement des ouvertures. Les surélévations devront être traitées soit en bardage bois (peint ou non) ou équivalent, soit maçonnées avec le même grain et la même couleur que la façade existante.
  - Pour les annexes des habitations, une unité de traitement sera recherchée avec la construction principale : sauf dans le cas de dépendances en bois, l'aspect des couvertures et des enduits sera identique à ceux de la construction principale.

### **B. Toitures des habitations**

- B.1 Les toitures des constructions destinées à l'habitation sont à deux pentes minimum, inclinées à 37% maximum. La couverture de ces toitures en pente devra être réalisée en tuile canal, romane ou similaire, de couleur terre cuite naturelle, sauf dans le cas vérandas.
- B.2 Des dispositions différentes pourront être admises si la couverture projetée présente une qualité visuelle et architecturale à travers les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les bâtiments avoisinants.
- L'emploi de l'ardoise de teinte naturelle ou du métal (zinc, cuivre, ...) pourra être autorisé pour :
- la couverture de bâtiments exceptionnels, notamment les châteaux,
  - des ouvrages spécifiques de toitures (mansardes, lucarnes, approches de rives et faîtages, ...) en complément de la tuile plate,
  - la restauration d'édifices couverts à l'origine par ces matériaux.

Pourront également être admises les toitures végétalisées.

- B.3 Les vérandas pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- B.4 L'emploi de tuiles de teintes noirs ou foncées est strictement interdite.
- B.5 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **C. Clôtures**

C.1 Dans les espaces repérés par la mention « Zone inondable définie par le PPRi » :  
Les murs pleins sont interdits. Les clôtures devront préserver le libre écoulement des eaux par des dispositifs assurant une transparence hydraulique suffisante.

C.2 Dans le reste de la zone N :

- Les clôtures seront constituées d'une clôture végétale (haie vive rustique) doublée ou non d'un dispositif à claire-voie de type grillage de couleur grise ou verte, placé à l'arrière de la haie (non visible depuis l'espace public). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2,00 m.
- Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sauvage.
- Toutefois, les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

### **D. Élément de paysage, de patrimoine à protéger**

- D.1 Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien existant devront respecter le caractère originel de l'immeuble, en s'inscrivant dans la logique de composition d'ensemble du bâti et en valorisant les éléments anciens de valeur architecturale.
- D.2 La pente du toit de l'extension sera dans le prolongement et le même pan que la toiture de la construction d'origine.
- D.3 Il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants (tuile plate, tuile canal).
- D.4 La restauration des parties maçonnées doit être réalisée avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux, teinte et texture du sable local). L'enduit doit venir à fleur des pierres le cas échéant.

## Article N 12 – Stationnement des véhicules

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

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

2/ Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,5x5 m, et de 25 m<sup>2</sup> y compris l'accès.

### 3/ Normes de stationnement

USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M <sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
1. Habitat	Par logement	Mini 2 places
2. Artisanat	De 0 à 99 m <sup>2</sup> de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 2 places
	Au-delà de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> surface de plancher
3. Equipements publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature,</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>	
4. Exploitation agricole ou forestière		Pas de norme imposée

### **Article N 13 – Espaces libres et plantations et Espaces boisés classés**

---

1/ L'aménagement des terrains doit préserver **une surface non imperméabilisée représentant au minimum 70%** de sa superficie totale. Pourront être considérées comme surfaces non imperméabilisées :

- les espaces verts en pleine terre,
- les emprises plantées et/ou traitées avec des matériaux perméables accompagnant la voirie, les aires de stationnement ou les aires de stockage (bandes de plantations en alignement, terre-pleins),
- les ouvrages de régulation des eaux pluviales sous forme de noues et de bassins paysagers à ciel ouvert,
- les toitures végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur Ne.

2/ Les plantations réalisées sont composées d'essences régionales, particulièrement les haies implantées en limite de parcelle, qui combineront plusieurs essences différentes.

3/ Les emprises repérées au document graphique par la mention "**Espace planté à protéger ou à créer**" devront être entretenus et confortés, ou réalisés (espace vert planté d'arbres et arbustes d'essences locales). L'aménagement d'infrastructures y est autorisé ponctuellement sous réserve de maintenir l'aspect général de la bande boisée.

4/ Les espaces boisés existants ou à créer, repérés au document graphique par la mention "**Espace Boisé Classé**", sont classés à conserver et à protéger, et sont soumis aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

5/ Les abords des fossés, ruisseaux, et plans d'eau ainsi que les boisements accompagnant leurs berges, sont à préserver.

### **Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)**

---

Sans objet.

**Article N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

**Article N 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

# LEXIQUE DES PRINCIPAUX TERMES UTILISES

## **Abattage :**

Les abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées et occasionnelles.

## **Accès :**

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage,...
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

## **Accotement enherbé :**

Bande de pleine terre, intégrant ou non un fossé, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

## **Acrotère :**

Éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture et ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords, pleins ou à claire-voie.

## **Affouillement et exhaussement des sols :**

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

## **Aire de présentation :**

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

## **Aire de retournement :**

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

## **Aménagement :**

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

**Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Attique :**

Niveau terminal d'une construction qui est édifié en retrait de la façade ou de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

**Balcon :**

Plate-forme formant une saillie sur la façade et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

**Bandes de constructibilité :**

Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles (implantation par rapport aux limites séparatives, hauteur maximale des constructions, ..) qui varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie publique sur laquelle le projet prend accès.

**Modalités de calcul**

*Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies publiques qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet. Les deux bandes de constructibilité sont définies ci-après :*

*> Bande A : d'une profondeur (calculée en mètres) variant selon les zones, comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.*

*> Bande B : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur (calculée en mètres) depuis la limite d'emprise de la voie.*

*Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.*

*En cas de terrain « en drapeau » le calcul des « bandes de constructibilité » se fait uniquement sur la profondeur de l'unité foncière au droit de la partie de l'unité foncière située sur la limite d'emprise de la voie.*

Schéma illustrant l'application des bandes de constructibilité

**Bâtiment**

Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets. Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Comble :**

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une construction. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction.

**Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Construction principale :**

Voir la définition de l'annexe.

**Coupe d'entretien :**

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

**Démolition :**

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction.

**Égout de toiture :**

L'égout de toit est la partie basse des versants de la toiture. L'égout du toit devant s'entendre de la partie basse de la toiture, la hauteur du bâtiment doit se mesurer à la dernière tuile de la toiture avant l'égout.

**Emplacement réservé :**

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figure dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

**Emprise au sol :**

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

**Modalités de calcul de l'emprise au sol :**

*Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :*

- *Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol.*
- *Les terrasses*
- *Les piscines*
- *Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.*

*Les annexes à l'exception des piscines, pergolas, carport entrent dans le calcul de l'emprise au sol.*

**Espace planté :**

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté.

**Espace libre :**

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

**Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature et les balcons.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**Fossé :**

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

Une noue ne peut être considérée comme un fossé.

**Grille ouvragée :**

Assemblage de barreaux verticaux métalliques de section ronde ou carré maintenus par deux traverses horizontales (haute et basse), pouvant comporter une frise au-dessus de la traverse haute.

**Hauteur :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut (le faîtage) et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

*Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.*

*Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de toutes les façades du bâtiment. Dans ce cas, des hauteurs supérieures à celles admises dans la zone aux points les plus défavorables du terrain, pour créer un niveau supplémentaire partiellement souterrain ou semi-enterré, et destiné exclusivement au stationnement des véhicules et aux espaces techniques du bâtiment.*

**Limite d'emprise de la voie :**

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. Voir la définition « Voies et emprises publiques ».

**Limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Modalités de calcul :**

*La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.*

*Sont pris en compte dans le calcul du retrait :*

- les balcons et les terrasses accessibles d'une largeur supérieure à 0,80m et ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre
- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol existant avant travaux.

*Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :*

- les éléments de modénature
- les débords de toiture dont l'empiétement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre.
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages
- les parties enterrées des constructions.

*Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux*

*techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.*

*Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.*

*Lorsque des règles différentes sont édictées, le règlement précise d'une part, les marges de retrait applicables aux limites séparatives latérales et d'autres part, celles applicables à la limite séparative de fond de terrain.*

*Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.*

**Loggia :**

Espace extérieur ouvert et couvert aménagé en retrait par rapport au nu de la façade. Il peut être ouvert ou fermé sur l'extérieur.

**Mutualisation et foisonnement du stationnement :**

La mutualisation du stationnement consiste à regrouper des places de stationnement associé à différents projets. Ainsi, les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de construction (logements, bureaux, commerces, etc.) sont regroupées, mutualisées, dans un parc de stationnement. Ce ou ces parkings sont situés en surface ou en ouvrage, avec un accès commun. L'offre de stationnement correspond à la somme des besoins d'un programme d'aménagement.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement.

Tous les usagers d'une même offre de stationnement ne sont pas là en même temps : résidents principalement la nuit, actifs le jour, ...

Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres.

**Opérations d'ensemble :**

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 4 logements ou 4 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

**Niveau du sol :**

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel mesurés aux extrémités de la construction, avant réalisation des travaux.

**Niveaux :**

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.

Sont considérées comme rez-de-chaussée, les volumes bâtis couvrant la totalité de l'emprise du bâtiment et dont la cote du plancher bas n'excède pas 1,00 m au-dessus du niveau de la voie ou de l'emprise publique.

**Noue :**

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

**Partie sommitale :**

La partie sommitale est le dernier niveau d'une construction, pouvant être édifié en attique.

**Pétitionnaire :** Demandeur d'une autorisation d'urbanisme (Permis de construire...)

**Place de stationnement automobile :**

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

> Longueur : 5 mètres

> Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

**Pleine terre :**

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

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

**Réhabilitation :**

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

**Rénovation :**

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition totale ou partielle de la construction d'origine.

**Restauration :**

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

**Revêtement perméable :**

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

**Revêtement imperméable :**

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

**Ruine :**

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

**Terrain naturel :**

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

**Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

**Voies ou emprises publiques :**

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

**Modalités d'application :**

*Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 4 de chacun des zones / R1) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.*

*Les dispositions relatives aux « bandes de constructibilité » s'appliquent uniquement aux voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique, ou les voies privées qui font l'objet d'une convention de rétrocession à la collectivité.*

*Voir la définition « limite d'emprise de la voie » et « Bandes de constructibilité »*

**Voie maillée :**

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

**Voie en impasse :**

Voie qui se termine par un cul de sac, ou une voie inaccessible à une automobile.